

Protocollo n° 28556
del 05/04/2024

oggetto

Relazione di stima relativa alla determinazione del valore venale di beni immobili (terreni di diversa natura suddivisi in più corpi di complessive 22 porzioni), posti nelle località La Nave e Castroncello nel comune di Castiglion Fiorentino, di proprietà comunale

Direzione Provinciale di Arezzo - Ufficio Provinciale-Territorio

Via Petrarca, 52 - 52100 Arezzo - tel. 057591741 - dp.arezco@pce.agenziaentrate.it



committente

Comune di Castiglion Fiorentino

Ufficio Lavori Pubblici

Piazza del Municipio, 12 - 52043 Castiglion Fiorentino (AR)

R.d.P. prot. n° 28556 del 05/04/2024

Relazione di stima relativa alla determinazione del valore venale di beni immobili (terreni di diversa natura suddivisi in più corpi di complessive 22 porzioni), posti nelle località La Nave e Castroncello nel comune di Castiglion Fiorentino

INDICE

| | |
|--|-----|
| 1. PREMESSA | 3 |
| 2. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI..... | 4 |
| 2.1 Notizie di carattere generale | 4 |
| 2.2 Caratteristiche dei beni immobili da stimare | 7 |
| 2.3 Utilizzo attuale | 15 |
| 2.4 Identificazione catastale..... | 16 |
| 2.5 Consistenza | 17 |
| 3. DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEI BENI | 17 |
| 3.1 Quadro normativo vigente | 17 |
| 3.2 Applicazione di norme cogenti..... | 18 |
| 3.3 Descrizione urbanistica | 18 |
| 3.4 Certificazioni di conformità | 23 |
| 3.5 Contratti di locazione..... | 23 |
| 3.6 Servitù ed altri diritti reali | 24 |
| 4. PROCESSO DI VALUTAZIONE..... | 24 |
| 4.1 Criteri e metodologie estimative | 24 |
| 4.2 Individuazione dello scopo della stima | 26 |
| 4.3 Analisi del mercato immobiliare..... | 26 |
| 4.3.1 Analisi generale del mercato | 27 |
| 4.3.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento..... | 36 |
| 4.4 Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento..... | 42 |
| 4.5 Valutazione sotto-compendio 1.1..... | 46 |
| 4.6 Valutazione sotto-compendio 1.2..... | 61 |
| 4.7 Valutazione sotto-compendi 2.1 e 2.2 | 75 |
| 4.8 Valutazione sotto-compendi 2.3 e 2.4 | 86 |
| 5. RIEPILOGO PER COMPENDIO E PER SINGOLA PORZIONE DI TERRENO | 97 |
| 6. CONCLUSIONI | 97 |
| ALLEGATI | 100 |

1. PREMESSA

Il Comune di Castiglion Fiorentino – Ufficio Lavori Pubblici PNRR, con nota prot. n° 847 del 10/01/2024 (protocollo Agenzia delle Entrate n° 2074 del 11/01/2024), ha richiesto a questo Ufficio una perizia di stima finalizzata alla determinazione del “più probabile valore di mercato”, con riferimento temporale all’attualità, di una serie di beni immobili (terreni di diversa natura suddivisi in più corpi di complessive 22 porzioni), per l’eventuale alienazione.

In data 04/04/2024, protocollo n° 28556/2024 del 05/04/2024 (protocollo n° 8587/2024 del 04/07/2024 Comune di Castiglion Fiorentino), veniva sottoscritto l’apposito accordo di collaborazione per l’attività di valutazione immobiliare tecnico-estimativa richiesta.

I beni immobili in valutazione sono tutti ubicati nel comune di Castiglion Fiorentino, nelle località La Nave e Castroncello, come detto suddivisi in più corpi e di diversa natura; così anche trattati ai fini valutativi per loro destinazione e fruizione.

In data 28/05/2024 è stato effettuato il sopralluogo, per verificare lo stato dei luoghi e dell’intorno.

Per l’espletamento dell’incarico ricevuto, questo Ufficio ha acquisito i possibili elementi tecnici ed economici indispensabili ad una completa indagine estimale, provvedendo a reperire tutte le notizie utili, acquisendo documentazione sia presso il Comune di Castiglion Fiorentino, (il quale ha trasmesso per ciascun cespite la documentazione relativa alla situazione urbanistica e planimetrica) che presso gli archivi e le banche dati di questa Agenzia.

Non essendo stati forniti ulteriori elementi da parte della committenza, la presente relazione viene redatta con i seguenti presupposti:

- che i beni immobili siano privi di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri fiscali in genere;
- che le porzioni dei beni immobili vengano valutate nello stato di fatto in cui si trovano, sulla base delle risultanze del sopralluogo;
- che non essendo state fatte verifiche su autorizzazioni, concessioni edilizie, richieste di sanatoria ed altro atto autorizzativo comunque denominato, i beni si considerano perfettamente regolari dal punto di vista urbanistico e edilizio.

Si precisa che, posta la numerosità dei beni immobili, la valutazione sarà effettuata per compendi e sotto-compendi omogenei, beni limitrofi ed affini tra loro; successivamente sarà indicato anche il valore per singolo bene. Altresì si specifica che, per i beni immobili non più di proprietà comunale, non si procede a valutazione e vengono da subito esclusi dalla presente relazione di stima.

La redazione del presente elaborato estimale segue le direttive di prassi adottate dalla Direzione Centrale dei Servizi Estimativi e Osservatorio del Mercato Immobiliare (DC SEOMI) dell’Agenzia delle Entrate, in particolare quelle del Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (MOSI), il quale si conforma e tiene conto degli International Valuation Standard (IVS) e del Codice delle valutazioni di Tecnoborsa.

2. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

Oggetto di valutazione sono degli appezzamenti di terreno (complessivamente 22 porzioni definite sulla base dell'identificazione catastale) ubicati nelle località La Nave e Castroncello in comune di Castiglion Fiorentino, suddivisi in sei sotto-compendi omogenei, perché costituiti da beni immobili tra loro limitrofi ed affini.

2.1 Notizie di carattere generale

Castiglion Fiorentino è un comune della provincia di Arezzo con una popolazione di 12.918 abitanti (dati ISTAT al 01/01/2023), sostanzialmente stabile nell'ultimo decennio, costituito dal capoluogo, caratteristico paese medievale ubicato in zona collinare e sviluppatosi su una altura a m 342 circa di quota s.l.m., nonché diverse frazioni sparse nel territorio circostante tra cui quelle di Brolio, Castroncello, Manciano e Montecchio Vesponi.

Il comune di Castiglion Fiorentino si trova a meno di km 20 a sud est di Arezzo, equidistante tra la città di Cortona ed il capoluogo provinciale di Arezzo, ha una superficie di circa km² 112 per una estensione oltre la media provinciale, ad est delimitato dai preappennini ed a ovest dalla Val di Chiana.

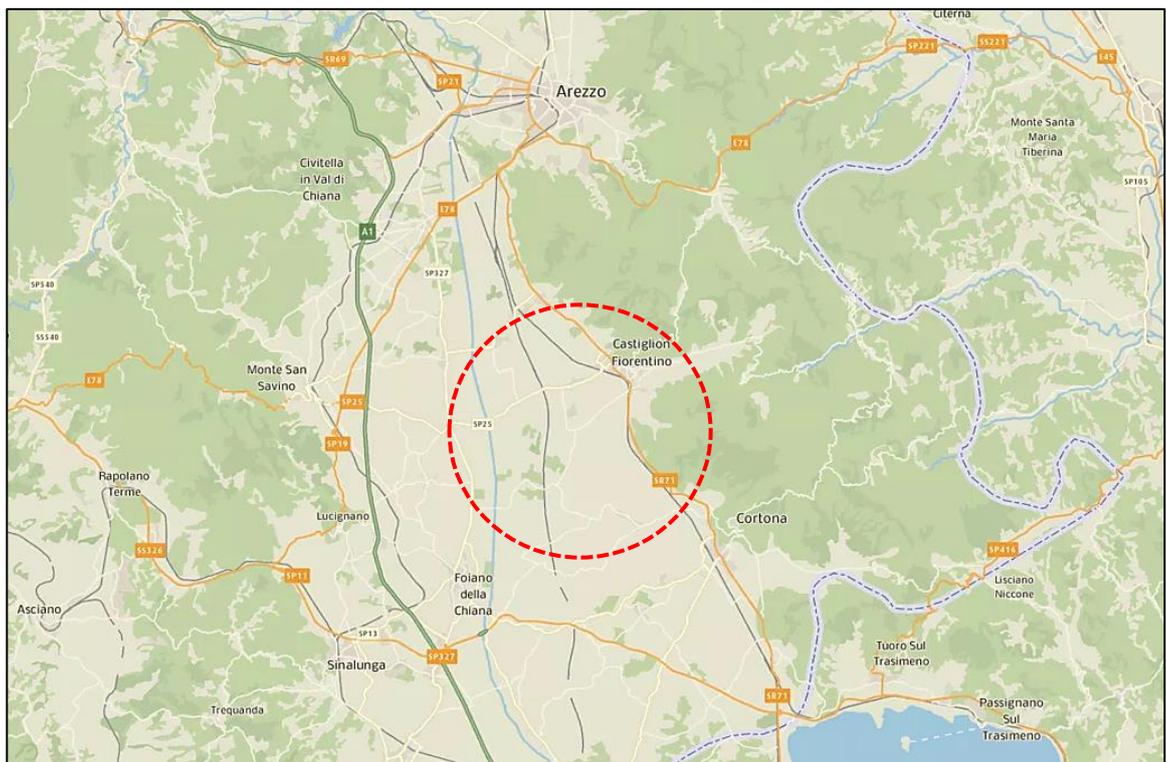


Figura 1 - Inquadramento territoriale dell'immobile nell'area meridionale della provincia di Arezzo

Il comune è caratterizzato da un ambiente prevalentemente di campagna, costituente verso ovest il paesaggio tipico della Val di Chiana e verso est un paesaggio di alta collina; ad ovest si susseguono zone pianeggianti e dolci rilievi collinari con le pianure del canale Maestro della Chiana e le basse colline di Brolio, ad est intorno alla valle di Chio si ergono alte colline che includono anche la porzione superiore della valle del Nestore, mentre una piccola porzione si

estende sui territori di testata del torrente San Chimento, tributario al Cerfone e quindi al Tevere, al di là del valico della Foce (altitudine di m 578 s.l.m.).

Il territorio comunale ha una favorevole collocazione geografica e si estende nell'angolo sud-est della provincia aretina, tra la parte est della Val di Chiana ed i preappennini, confinante con i comuni di Arezzo a nord e nord est, Cortona a sud e sud est, Foiano della Chiana e Marciano della Chiana ad ovest.

Nella piana alluvionale della Val di Chiana ed al confine comunale ovest scorre il canale Maestro della Chiana, nel quale confluiscono vari corsi d'acqua e canali di notevole importanza per il comparto agricolo, tra i quali l'Esse, il Mucchia (che formano l'Allacciante dei Rii Cortonesi) e il canale di Montecchio.

Un tempo regione malsana, occupata da una palude bonificata a più riprese, oggi il reticolo idrografico del territorio comunale, dopo la bonifica della Val di Chiana degli anni '30 e '40 del secolo scorso, agevola la presenza di una terra particolarmente fertile che ha favorito negli anni lo sviluppo dell'agricoltura.

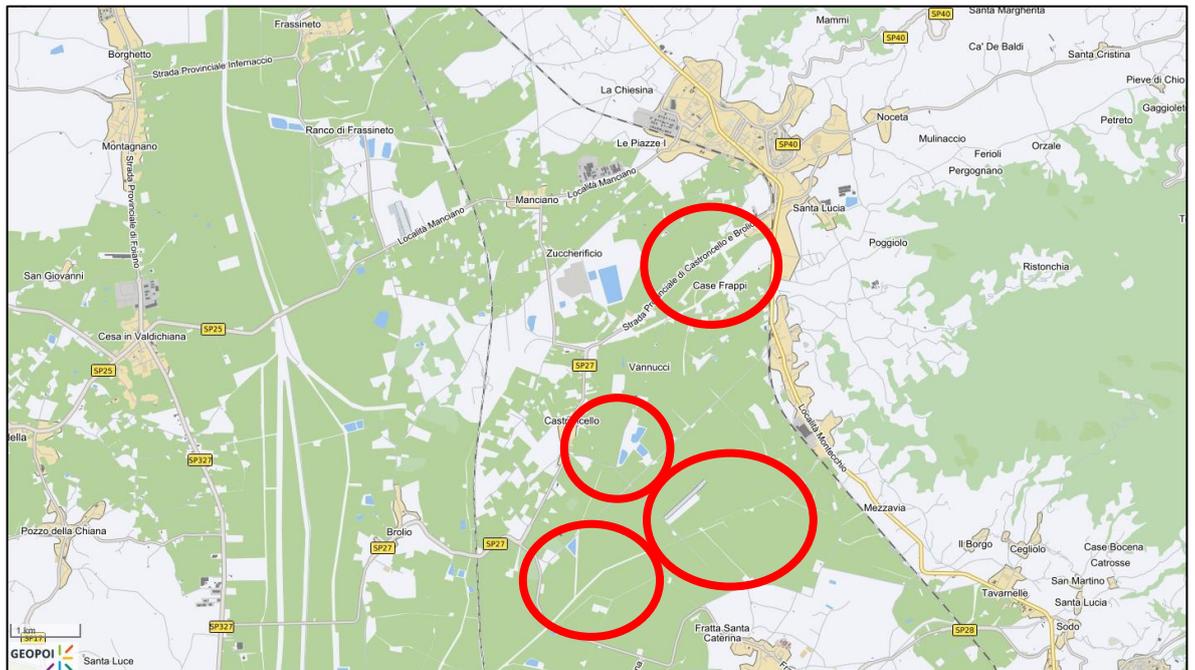


Figura 2 - Inquadramento dei beni nel contesto del comune di Castiglion Fiorentino

La principale infrastruttura viaria che serve il comune è la strada regionale n° 142 Umbro-Casentinese-Romagnola (ex SR n° 71), che a nord lo collega al capoluogo di Arezzo, mentre a sud, dopo aver oltrepassato Cortona, incrocia il tracciato del Raccordo Autostradale n° 6 Siena-Bettolle-Perugia, che permette di raggiungere verso est il capoluogo umbro di Perugia e verso ovest la città di Siena e prima l'autostrada A1 del Sole Milano-Napoli con il casello Valdichiana, quest'ultimo distante meno di km 20 dal centro del capoluogo comunale. Rispetto all'autostrada citata, è più vicino il casello di Monte San Savino, posto a meno di km 15.

Da Castiglion Fiorentino, inoltre, si diramano verso ovest la strada provinciale n° 25 della Misericordia (verso la frazione di Cesa e la SP n° 327 di Foiano) e la strada provinciale n° 27 di Castroncello-Brolio (verso Foiano della Chiana e la

SP n° 327 di Foiano); mentre si diramano verso est la strada provinciale n° 39 di Polvano e Valle del Nestore (verso Trestina e la provincia di Perugia) e la strada provinciale n° 40 di Palazzo del Pero (verso Palazzo del Pero ed il passo della Foce ad incrociare la strada statale n° 73 Senese Aretina).

L'infrastruttura ferroviaria è presente, con la stazione posta nel centro abitato del capoluogo, sulla linea Firenze-Arezzo-Roma, non collegata all'alta velocità.

L'economia locale è trainata dal settore agricolo (cereali, ortaggi, olivo, vite, piante officinali) e da quello dell'allevamento (suino, bovino, ovino, pollame), in cui spicca quello bovino con la razza chianina. Molto vivace è anche il settore turistico-ricettivo, con la presenza di molte strutture agrituristiche, nonché il settore florovivaistico.

Castiglion Fiorentino costituisce uno dei centri storici più interessanti della zona tra le province di Arezzo, Siena e Perugia, per il suo impianto urbanistico tardo medievale a forma di goccia posto su un colle, le cui strade si sviluppano con andamento concentrico intorno alla torre ed al piazzale del Cassero. Gli edifici più antichi, costruiti fra il XIII ed il XVIII secolo, sono discretamente conservati, con la presenza di molti monumenti e chiese, oltre ad una pinacoteca comunale, un museo archeologico e le logge del Vasari, da cui affacciandosi si gode di un bel panorama sull'intera valle di Chio.

Il Touring Club Italiano lo ha insignito del marchio "Bandiera Arancione", che raggruppa i piccoli centri abitati in territorio italiano che possiedono uno spiccato interesse storico e artistico, anche caratterizzati dalla buona qualità turistico-ambientale.



Figura 3 - Inquadramento dei beni nel contesto della zona

I beni immobili in argomento sono posti nei pressi dell'abitato di La Nave (prima periferia sud ovest del capoluogo) e nella campagna presso Castroncello (località un po' più a sud), distinti in più corpi sparsi nella campagna circostante, non

molto distanti dall'abitato di Castiglion Fiorentino (mediamente circa 7 km), raggiungibile dalla strada provinciale n° 27 di Castroncello e Brolio.

Gli appezzamenti in esame sono ubicati in una zona pianeggiante del territorio, a sud ovest rispetto al centro storico. Trattasi di una zona di campagna caratterizzata, oltre che da piccoli centri abitati attestati lungo le direttrici viarie principali (quali La Nave, Castroncello e Brolio) da abitazioni sparse e per lo più isolate, generalmente di tipo mono e/o bifamiliare, in parte a supporto di attività agricole.

Essi si collocano lungo varie strade interpoderali e campestri che attraversano la zona e che si diramano dalla strada provinciale n° 27 di Castroncello e Brolio, la quale, a sua volta, ha origine dalla strada regionale n° 142 Umbro-Casentinese-Romagnola; strada provinciale che conduce ai centri abitati sparsi nella zona e infine verso ovest va ad innestarsi sulla strada provinciale n° 327 di Foiano.

Ai terreni si accede mediante diverse strade vicinali e interpoderali, perlopiù di buona percorribilità, che si dipartono dalla suddetta strada provinciale.

Gli abitati di riferimento per i terreni più lontani sono Castroncello e La Nave, nei quali si trovano limitate attività commerciali e di servizio, mentre per tutte le altre è necessario raggiungere Castiglion Fiorentino.

2.2 Caratteristiche dei beni immobili da stimare

I beni immobili in esame sono costituiti da n° 22 porzioni diverse di terreni di varia natura identificati da altrettante particelle catastali, accorpati tra loro in vari appezzamenti a destinazione mista, di cui due sotto-compensi destinati ad ampliamento di resede pertinenziale di altrettanti fabbricati principali (uno a destinazione residenziale e l'altro a destinazione artigianale/produttiva), altri quattro sotto-compensi a destinazione prettamente agricola.

Parte degli appezzamenti, cioè i due destinati a terreni a resede ed un sotto-compendio di quelli a terreni agricoli, si trovano nelle immediate vicinanze dell'abitato La Nave, prima periferia comunale verso sud ovest ed urbanisticamente ricadenti all'interno del territorio urbanizzato, mentre gli altri si trovano in aperta campagna, nei pressi dell'abitato di Castroncello ed urbanisticamente ricadenti nel territorio rurale.

Stante il loro utilizzo, si possono distinguere in due gruppi distinti (compensi), ognuno dei quali a sua volta diviso in sotto-compensi omogenei.

Il primo compendio comprende i terreni identificati al foglio 56 particelle 429 e 764, di cui la prima, con superficie di mq 150, è quella destinata a resede pertinenziale di un edificio residenziale e la seconda, con superficie di mq 160, è quella destinata a resede pertinenziale di un edificio artigianale/produttivo.

Il secondo compendio, suddiviso in quattro sotto-compensi, comprende i terreni identificati al foglio 55 particelle 291, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 324, 325, foglio 56 particella 467, 429, 764, foglio 90 particella 37, foglio 91 particelle 28, 29, 31, foglio 93 particelle 39, 40, 41, foglio 94 particelle 27, 48 e 281, con una superficie complessiva di mq 42.293, è quello destinato ad appezzamenti non

edificabili ed agricoli.

1 – Compendio terreni ad uso resede pertinenziale

Il compendio si compone di due porzioni di terreno poste sulla sinistra della strada provinciale per chi proviene da Castiglion Fiorentino. Sono fra di loro adiacenti e fanno parte dell'ex alveo del torrente Cilone, da tempo prosciugato.



Figura 4 - Ortofoto e mappa (sotto-compendio 1.1 in colore verde e sotto-compendio 1.2 in colore rosso)

1.1 – Sotto-compendio foglio 56 particella 429

Trattasi di una porzione di terreno con superficie di 150 mq posto lungo la strada provinciale n° 27, avente forma piuttosto stretta ed allungata ma comunque regolare, con misure di circa m 26 x m 6. Ha giacitura pianeggiante, con quota pari alla strada ed alla porzione di resede di cui costituisce l'estensione. Il terreno, in gran parte (mq 130 circa) è già integrato nel resede a servizio di un fabbricato residenziale e, per la restante porzione (mq 20 circa) è ad uso vialetto di accesso ad un fabbricato promiscuo (residenziale e artigianale). La porzione di 130 mq di fatto ricade all'interno della recinzione dell'abitazione esistente; sul lato lungo strada e su quello sinistro (guardando dalla strada) è delimitata da muretto con soprastante inferriata, mentre sul lato destro è recintata con muretto e soprastante rete metallica. Sul lato prospiciente la strada si trova un ampio passo carrabile con cancello metallico scorrevole. Il terreno è lasciato prevalentemente a giardino, fatta eccezione per la porzione in corrispondenza del passo carrabile dove è sterrato. La porzione a vialetto è sterrata, manca di chiusura sul lato strada e su quello opposto, mentre sugli altri lati è delimitata dalle recinzioni degli edifici confinanti.

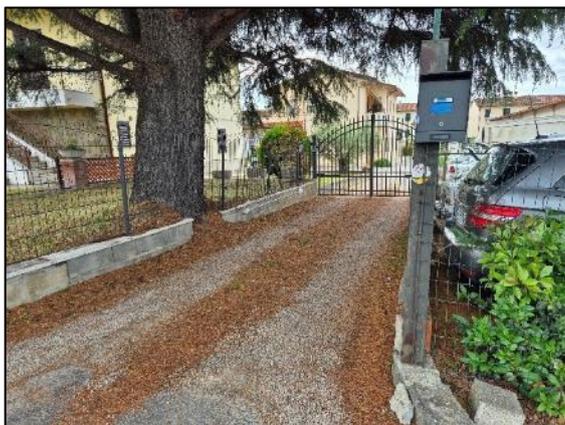


Foto 1 e 2 - Particella 429 vista dalla strada provinciale

1.2 – Sotto-compendio foglio 56 particella 764

Trattasi di una porzione di terreno con superficie di mq 160 posto lungo la strada provinciale n°27, che di fatto costituisce parte del terreno di pertinenza di un edificio artigianale. Ha forma piuttosto stretta ed allungata ma regolare, con misure di circa m 27 x m 6. Ha giacitura in piano, con quota pari a quella della strada e del resede. Sui lati sinistro e destro (guardando dalla strada) è delimitata da muretto con soprastante rete metallica a maglia sciolta retta da pali in ferro, mentre sul lato lungo strada è recintata da rete metallica a maglia sciolta retta da pali in ferro su base in cemento. Sul lato prospiciente la strada, pressappoco al centro, si trova un ampio passo carrabile con cancello metallico scorrevole. Il terreno, nella parte centrale in corrispondenza del cancello, è asfaltato, sul lato sinistro è sterrato, mentre sul lato destro è in parte sterrato ed in parte a prato.



Foto 3 e 4 - Particella 764 vista dalla strada provinciale

2 – Compendio terreni ad uso agricolo

Il compendio si compone di quattro sotto-compendi, suddivisi tra 20 porzioni di terreno (particelle catastali), di seguito descritti.

2.1 – Sotto-compendio foglio 55 particelle 291, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 324, 325 e foglio 56 particella 467

Trattasi di dieci particelle catastali formanti un unico appezzamento di terreno con superficie di complessivi mq 2.050, poste nei pressi dell'abitato di La Nave e costituenti l'ex alveo del torrente Cilone, prosciugato da tempo. Si estendono lungo la fascia di terreni ubicati alle spalle dei fabbricati attestati lungo la strada provinciale n° 27, all'altezza del vocabolo Toppo Frassinello, a sinistra per chi si lascia alle spalle l'abitato di Castiglion Fiorentino, ad una distanza media di circa m 150 dalla strada provinciale. Vi si accede mediante una breve strada poderale sterrata che si diparte dalla strada provinciale, in un tratto di campagna tra la citata strada ed il canale Allacciante Rii Castigliesi.



Figure 5 e 6 - Ortofoto e mappa, a sinistra, la porzione sud ovest, a destra la porzione nord est

Il sotto-compendio ha forma stretta ed allungata ma comunque regolare, si sviluppa per una lunghezza complessiva di m 400 ed una larghezza che varia fra m 3 e m 7 circa. In prevalenza le porzioni sono costituite da terreno in stato d'abbandono e capezzagne, ove è presente unicamente vegetazione spontanea di tipo arboreo ed erbaceo, utilizzate per l'accesso ai terreni agricoli della zona.



Foto 5 e 6 - Terreni presso La Nave, a sinistra vista dall'accesso verso nord est, a destra vista dall'accesso verso sud ovest



Foto 7 e 8 - Scorci delle particelle presso La Nave

2.2 Sotto-compendio foglio 91 particelle 28, 29 e 31

Trattasi di tre particelle catastali formanti un unico piccolo appezzamento con superficie di complessivi mq 2.010, costituito da tre porzioni ubicate in aperta campagna vocabolo Melma, nei pressi dell'abitato di Castroncello, vicino ad un'area destinata ad estrazione di materiali inerti ma comunque in adiacenza ad un terreno destinato ad attività agricola; aree poste in un tratto di campagna tra il rio Renello e la strada vicinale di Montecchio.



Figura 7 e 8 - Ortofoto e mappa, a sinistra, la porzione sud ovest, a destra la porzione nord est

Il sotto-compendio ha forma molto allungata e stretta, irregolare, con lunghezza complessiva di m 550 e larghezza variabile fra 3 e 4 metri circa. Ha giacitura pianeggiante, con quota pari ai terreni agricoli con cui confina. In prevalenza le porzioni sono costituite da terreno in stato d'abbandono e capezzagne, ove è presente unicamente vegetazione spontanea di tipo arboreo ed erbaceo. Vi si accede dalla strada vicinale della Melma, mediante viabilità interpoderale.



Foto 9 e 10 - Scorci delle particelle presso Castroncello

2.3 – Sotto-compendio foglio 90 particella 37, foglio 93 particella 40

Trattasi di due particelle catastali formanti un unico appezzamento con superficie di complessivi mq 18.168, costituito da due porzioni ubicate in aperta campagna vocabolo Melma, nei pressi dell'abitato di Castroncello, costituente l'ex alveo del torrente Vingone, ormai prosciugato; aree poste in un tratto di campagna tra la strada vicinale di Montecchio ed il canale di Montecchio con cui per un tratto confinano.



Figura 9 - Ortofoto e mappa

Il sotto-compendio ha forma molto allungata, da ritenersi irregolare, con sviluppo da sud ovest a nord est, lunghezza complessiva di m 1.300 e larghezza di 14 metri circa. Ha giacitura pianeggiante, con quota pari ai terreni agricoli con cui confina. Le porzioni sono costituite da terreno non coltivato e capezzagne, ove è presente vegetazione spontanea di tipo arboreo ed erbaceo. Vi si accede mediante la viabilità interpoderale con cui confina sul lato corto a nord est, a sud ovest rispetto alla strada vicinale della Melma.



Foto 11 e 12 - Scorci del terreno dalla strada d'accesso

2.4 – Sotto-compendio foglio 93 particelle 39, 41, foglio 94 particelle 27, 48, 281

Trattasi di cinque particelle catastali formanti un unico appezzamento con superficie di complessivi mq 20.065, costituito da cinque porzioni ubicate in aperta campagna vocabolo Sant'Apollonia, nei pressi dell'abitato di Castroncello, costituente l'ex alveo del torrente Vingone, ormai prosciugato; aree poste in un tratto di campagna tra la strada vicinale di Montecchio ed il canale di Montecchio, a nord est rispetto alla strada vicinale della Melma.



Figura 10 - Ortofoto e mappa porzione sud ovest

Il sotto-compendio ha forma molto allungata, da ritenersi irregolare, con sviluppo da sud ovest a nord est, lunghezza complessiva di m 1.600 e larghezza

che, per un tratto lungo m 1.150 è pari a 14 metri circa, mentre per il tratto restante di m 450 circa risulta pari a m 7 circa. Al momento appare in buona parte non coltivato ed in parte ad uso viabilità campestre, con presenza di vegetazione spontanea di tipo erbaceo.



Figura 11 - Ortofoto e mappa porzione nord est



Foto 13 e 14 - Scorci delle particelle 39 e 41 foglio 93

Esso ha giacitura pianeggiante, con quota pari ai terreni agricoli con cui confina. Vi si accede mediante la viabilità interpodereale con cui confina sul lato corto a sud ovest e, ancor meglio, dalla viabilità campestre che lo delimita per buona parte sul lato sud est, a nord est rispetto alla strada vicinale della Melma.



Foto 15 e 16 - Scorci della particella 48 foglio 94



Foto 17 e 18 - Scorci delle particelle 48 e 281 foglio 94

2.3 Utilizzo attuale

Allo stato attuale i beni immobili in esame, anche con riferimento a quanto esperito dal sopralluogo, appaiono in parte non coltivati ed in parte utilizzati come capezzagne dai proprietari/usuari dei terreni contigui e confinanti, alcuni dei quali li detengono in qualità di affittuari.

2.4 Identificazione catastale

I beni immobili oggetto di valutazione risultano censiti al Catasto Terreni del comune di Castiglion Fiorentino, come segue:

| Foglio | Particella | Qualità | Classe | Consistenza (mq) | R.D. | R.A. |
|-------------------------------|------------|---------------------|--------|------------------|---------|---------|
| 55 | 291 | Seminativo | 2 | 820 | € 4,66 | € 2,33 |
| 55 | 296 | Seminativo | 2 | 230 | € 1,31 | € 0,65 |
| 55 | 297 | Seminativo | 2 | 340 | € 1,93 | € 0,97 |
| 55 | 298 | Seminativo | 2 | 80 | € 0,45 | € 0,23 |
| 55 | 299 | Seminativo | 2 | 105 | € 0,60 | € 0,30 |
| 55 | 300 | Vigneto | 1 | 90 | € 0,88 | € 0,65 |
| 55 | 301 | Seminativo | 2 | 45 | € 0,26 | € 0,13 |
| 55 | 324 | Seminativo | 2 | 170 | € 0,97 | € 0,48 |
| 55 | 325 | Prato | 3 | 15 | € 0,01 | € 0,01 |
| 56 | 467 | Seminativo | 2 | 155 | € 0,88 | € 0,44 |
| 56 | 429 | Prato | 1 | 150 | € 0,39 | € 0,19 |
| 56 | 764 | Prato | 1 | 160 | € 0,41 | € 0,21 |
| 90 | 37 | Seminativo | 1 | 10.855 | € 89,70 | € 33,64 |
| 93 | 39 | Prato | 3 | 4.250 | € 3,29 | € 2,19 |
| 93 | 40 | Seminativo | 1 | 7.313 | € 60,43 | € 22,66 |
| 93 | 41 | Prato | 3 | 4.250 | € 3,29 | € 2,19 |
| 94 | 27AA | Seminativo | 1 | 2.400 | € 19,83 | € 7,44 |
| 94 | 27AB | Prato | 3 | 5.143 | € 3,98 | € 2,66 |
| 94 | 48 | Seminativo | 1 | 1.520 | € 12,56 | € 4,71 |
| 94 | 281 | Seminativo | 1 | 2.502 | € 20,67 | € 7,75 |
| 91 | 28 | Seminativo arborato | 1 | 350 | € 2,89 | € 1,08 |
| 91 | 29 | Seminativo arborato | 1 | 560 | € 4,63 | € 1,74 |
| 91 | 31 | Seminativo | 1 | 1.100 | € 9,09 | € 3,41 |
| Superficie complessiva | | | | 42.603 | | |

Sulla base della documentazione agli atti dell'Ufficio, i beni immobili risultano tutti intestati per la piena proprietà dell'intera quota al Comune di Castiglion Fiorentino, ad esso pervenuti dal Demanio dello Stato a seguito di Decreto del 10/11/2015.

2.5 Consistenza

Al fine della presente valutazione, quale parametro tecnico di riferimento, è stata adottata per i beni immobili in oggetto, suddivisi nei due compendi e nei sei sotto-compendi di terreni come sopra descritti, la superficie territoriale.

Tenuto conto che non è stata possibile la rilevazione diretta delle misure, le consistenze sono state determinate sulla scorta della documentazione catastale presente agli atti di questo Ufficio.

A seguito di tale operazione, sono state computate le seguenti consistenze, distinte per compendi e sotto-compendi omogenei, tra loro limitrofi ed affini:

| Compendio | Sotto-compendio | Destinazione d'uso | Superficie territoriale (mq) | Superficie compendio (mq) |
|-----------|-----------------|---|------------------------------|---------------------------|
| 1 | 1.1 | Resede pertinenziale ad uso residenziale (foglio 56 particella 429) | 150 | 310 |
| | 1.2 | Resede pertinenziale ad uso artigianale (foglio 56 particella 764) | 160 | |
| 2 | 2.1 | Terreno agricolo località La Nave (foglio 55 particelle 291, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 324, 325 - foglio 56 particella 467) | 2.050 | 42.293 |
| | 2.2 | Terreno agricolo località Castroncello (foglio 91 particelle 28, 29, 31) | 2.010 | |
| | 2.3 | Terreno agricolo località Castroncello (foglio 90 particella 37 - foglio 93 particella 40) | 18.168 | |
| | 2.4 | Terreno agricolo località Castroncello (foglio 93 particelle 39, 41 - foglio 94 particelle 27, 48, 281) | 20.065 | |

3. DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEI BENI

3.1 Quadro normativo vigente

Il quadro normativo di riferimento è definito principalmente dal D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia), dalla L.R. n° 65 del 2014 (Norme di governo del territorio), dal P.I.T. con valore di Piano Paesaggistico regionale approvato con Delibera C.R.T. n° 37 del 27/03/2015, dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e dallo Strumento Urbanistico Generale del Comune di Castiglion Fiorentino, oltre alla legislazione edilizia vigente.

Dall'esame della documentazione prodotta e da indagini eseguite non risultano ulteriori contesti normativi rilevanti ai fini della valutazione dei beni da stimare.

3.2 Applicazione di norme cogenti

Agli Atti non risultano in essere allo stato attuale comunicazioni, ordinanze o deliberazioni relative ad opere connesse all'utilizzo dei beni; né risulta la presenza di benefici di Legge, né di particolari disposizioni normative a carico dei beni immobili, neppure per effetto di ordinanze autorizzative; fatte salve le generiche prescrizioni edilizie contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Regolamento Edilizio vigente all'epoca di stima, che però si applicano nel quadro di un processo autorizzativo e quindi di una particolare richiesta di attività edilizia, attualmente non in corso.

Allo stesso modo, non risultano in essere fattispecie che impongono anche in tempi ristretti l'esecuzione di opere indispensabili all'utilizzo dei beni immobili, non essendo previsti costi di idoneizzazione, di bonifica ambientale e messa in sicurezza relativamente al suolo.

3.3 Descrizione urbanistica

Si indicano di seguito le principali informazioni in materia urbanistica che abbiano valenza ai fini estimativi.

3.3.1 Generalità

Ai fini della valutazione in oggetto valgono le disposizioni del Piano Operativo Comunale (POC) approvato dal Comune di Castiglion Fiorentino con deliberazione del Consiglio Comunale n° 33 del 16/04/2024, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 62 del 27/07/2023, pubblicato sul BURT n° 29 Parte II del 17/07/2024 e vigente dal 16/08/2024.

Il Piano Strutturale Intercomunale (PSI) dei Comuni di Castiglion Fiorentino, Cortona e Foiano della Chiana è stato approvato giusta deliberazione del Consiglio Comunale n° 105 del 21/12/2023, ai sensi dell'articolo 23 della L.R. n° 65/2014; piano adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 2 del 28/02/2022.

Preliminarmente a tale adozione, con deliberazione del Consiglio Comunale n° 82 del 27/12/2018, è stato approvato l'Avvio del Procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Castiglion Fiorentino, Cortona e Foiano della Chiana ai sensi dell'articolo 17 della L.R. n° 65/2014.

3.3.2 Descrizione urbanistica

I beni immobili con le 22 porzioni in esame risultano identificati, sulla base del Piano Operativo vigente, ai sensi del D.M. n° 1444 di data 02/04/1968, due in zona territoriale omogenea di tipo "B" che individua le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate e venti in zona territoriale omogenea di tipo "E" che individua le parti del territorio destinate ad usi agricolo.

Nel Piano Operativo vigente quindi, le particelle di terreno in argomento hanno le destinazioni urbanistiche come di seguito specificate:

- foglio 56 particelle 429 e 764 destinate a resede pertinenziale e poste lungo la strada provinciale n°27, ricadenti nel territorio urbanizzato, in particolare in zona "U4 - Tessuti recenti residenziali" di cui all'articolo n° 58 delle NTA;

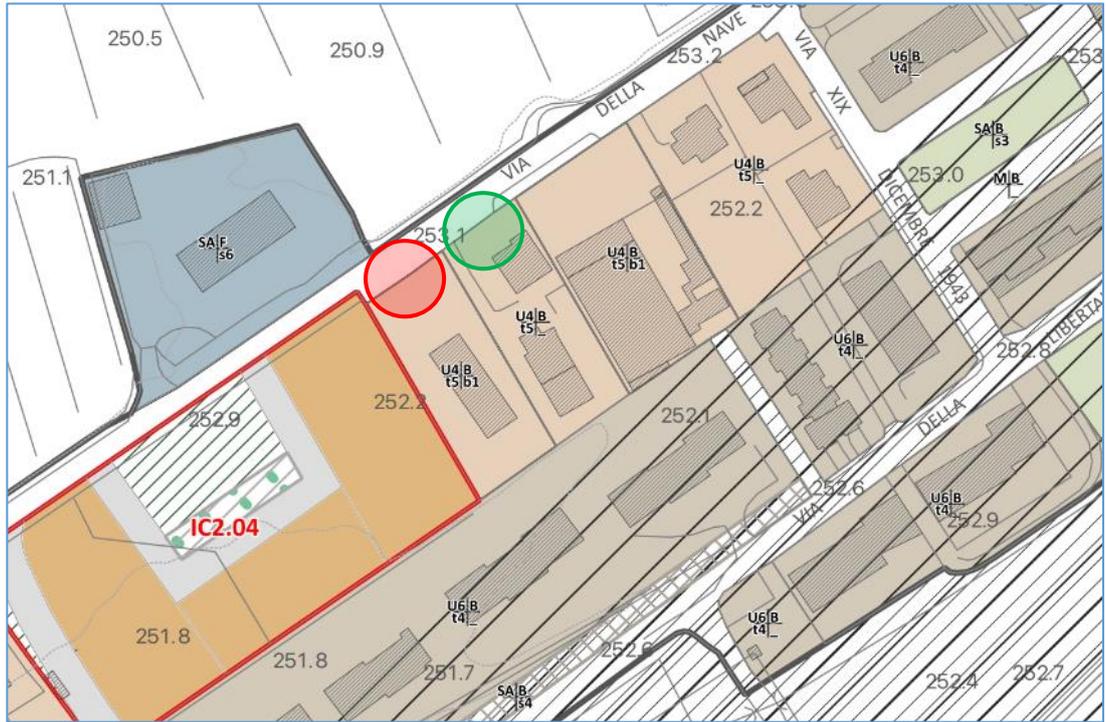


Figura 12 - Inquadramento urbanistico vigente dal Piano Operativo sotto-compendi 1.1 e 1.2

- foglio 55 particelle 291, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 324, 325, foglio 56 particella 467 destinate a terreno agricolo e poste nelle vicinanze dell’abitato di La Nave, ricadenti nel territorio rurale, in particolare in zona “R4 – I terrazzi della Val di Chiana”;

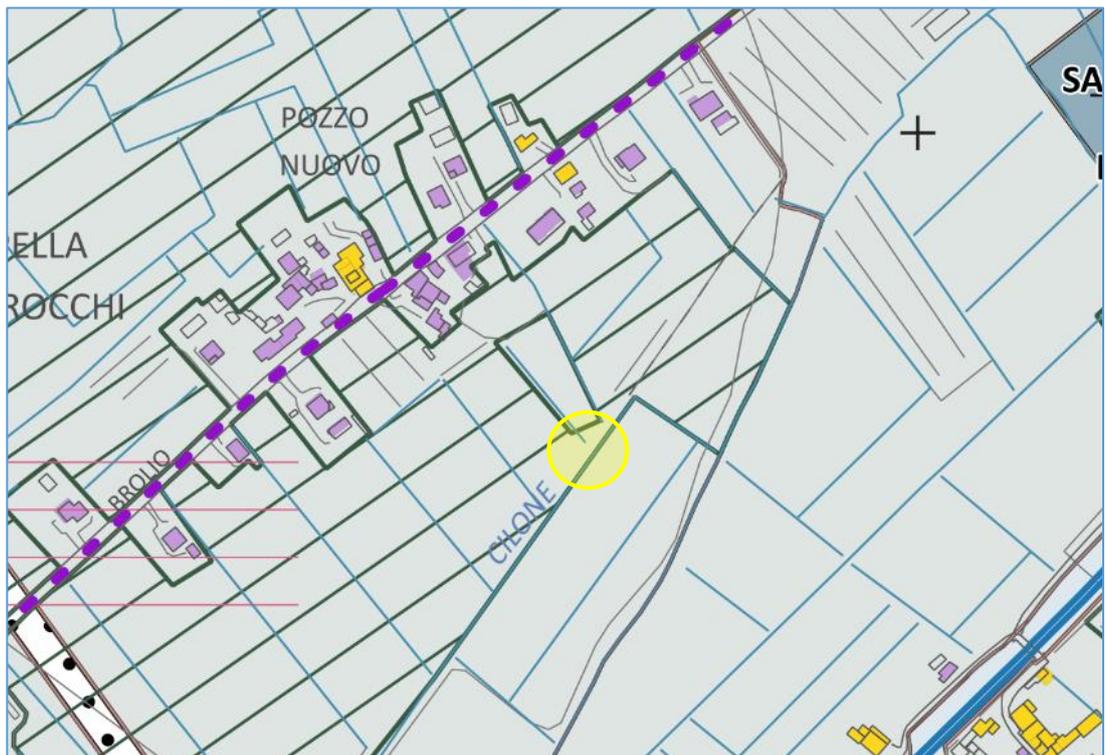


Figura 13 - Inquadramento urbanistico vigente dal Piano Operativo sotto-compendio 2.1

- foglio 91 particelle 28, 29, 31 destinate a terreno agricolo e poste nei pressi dell'abitato di Castroncello, ricadenti nel territorio rurale, in particolare in zona "R4 - I terrazzi della Val di Chiana";

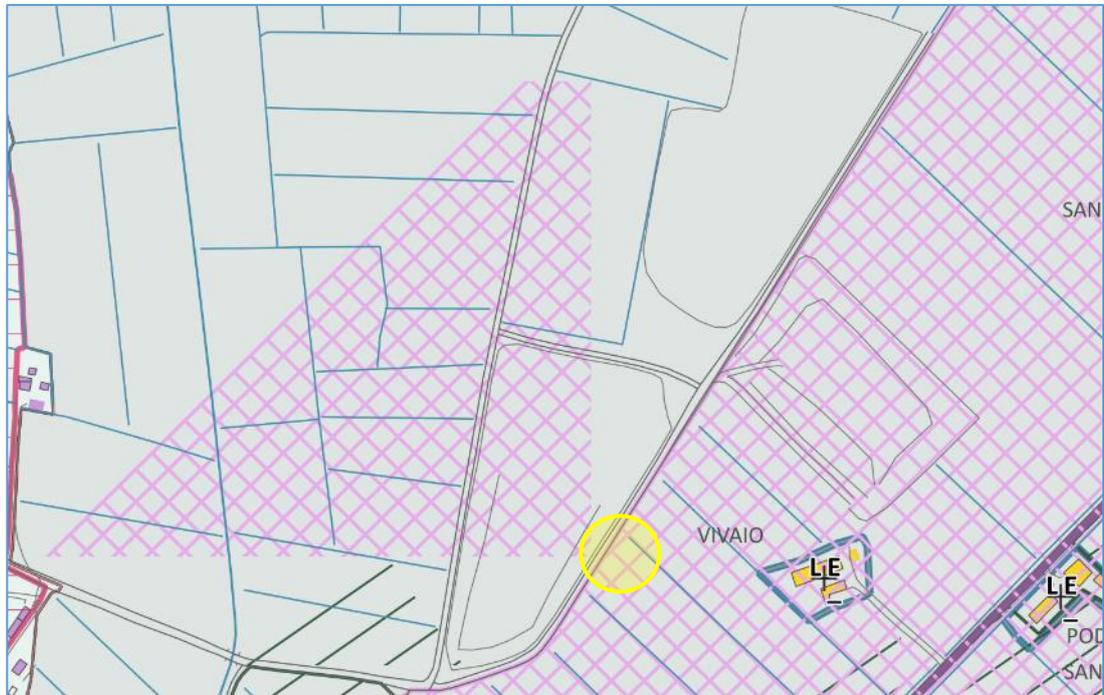


Figura 14 - Inquadramento urbanistico vigente dal Piano Operativo sotto-compendio 2.2

- foglio 90 particella 37, foglio 93 particella 40 destinate a terreno agricolo e poste nei pressi dell'abitato di Castroncello, ricadenti nel territorio rurale, in particolare in zona "R6 - I contesti fluviali";

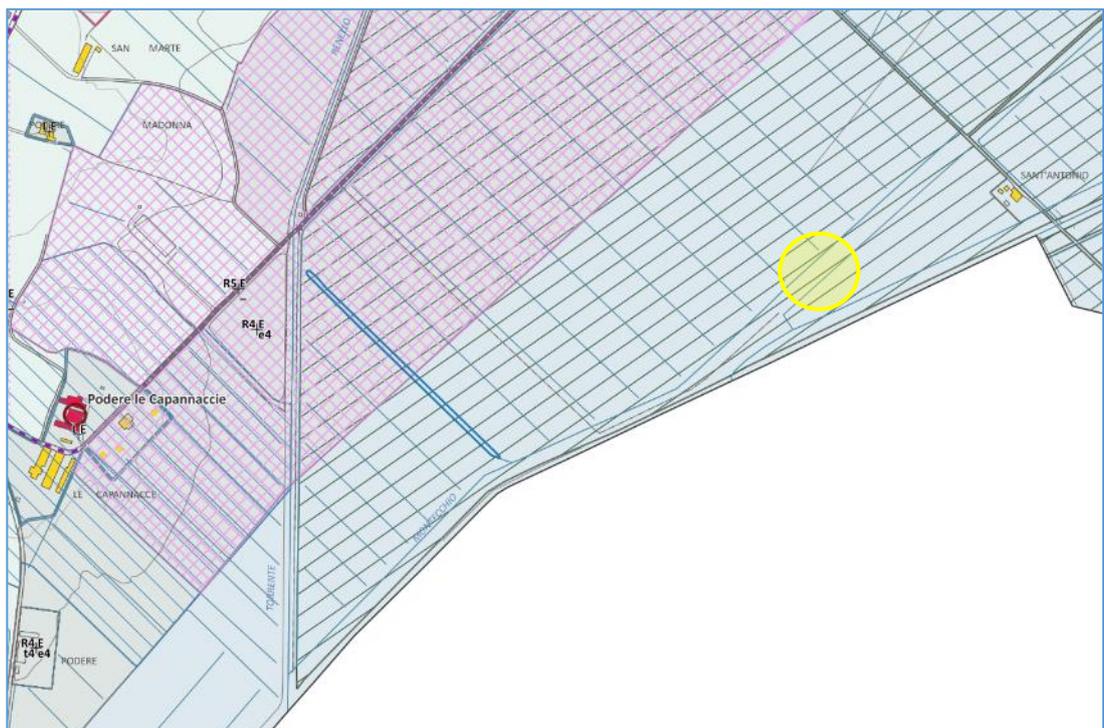


Figura 15 - Inquadramento urbanistico vigente dal Piano Operativo sotto-compendio 2.3

- foglio 93 particelle 39, 41, foglio 94 particelle 27, 48, 281 destinate a terreno agricolo e poste nei pressi dell'abitato di Castroncello, ricadenti nel territorio rurale, in particolare in zona "R6 - I contesti fluviali".

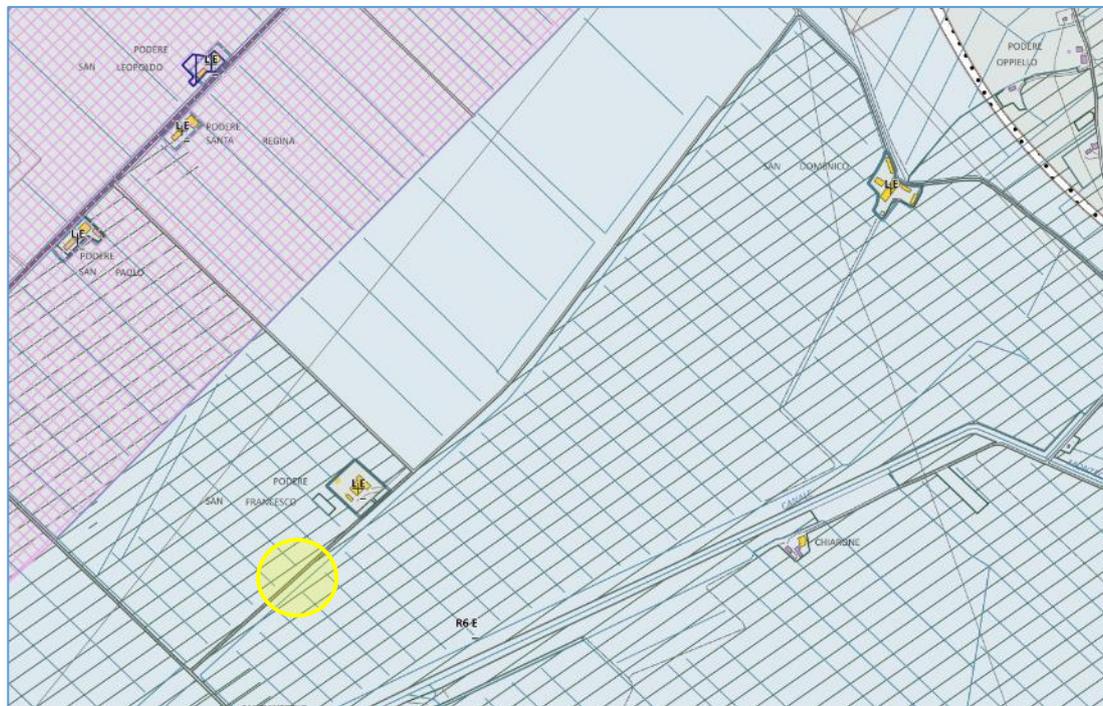


Figura 16 - Inquadramento urbanistico vigente dal Piano Operativo sotto-compendio 2.4

3.3.3 Prescrizioni urbanistiche

Rilevata la descrizione urbanistica delle porzioni di terreno in valutazione, si precisa che la zona "U4 - tessuti recenti residenziali" è costituita dalle aree del territorio urbanizzato di formazione più recente, a partire dal dopoguerra, caratterizzate da tipologie edilizie diversificate, esito sia di interventi singoli che pianificati.

Le prescrizioni urbanistiche per detta zona prevedono che all'interno dell'ambito, salvo i casi delle specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole della Disciplina del territorio del presente Piano Operativo, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale (a);
- direzionale e di servizio (e1);

In ogni fabbricato esistente eventuali nuove ed ulteriori unità abitative dovranno avere una Superficie edificata (o edificabile) - SE - minima di mq 40. Qualora esistano già unità abitative di SE inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate.

Sono aree in zona U4 che per la loro caratterizzazione devono contribuire alla valorizzazione estetica e funzionale del contesto urbano. Le porzioni di tessuto insediativo a carattere produttivo presenti necessitano di interventi organici e coordinati di riconversione funzionale e ridefinizione morfologica, finalizzati ad una progressiva sostituzione del costruito esistente in funzione di una sua

crescente integrazione con il tessuto residenziale e commerciale presente.

Si precisa, altresì, che la zona "R4 – I terrazzi della Val di Chiana" è caratterizzata da morfologia collinare dolce con prevalenza di seminativi e tessuti agrari a maglia media e fitta e in generale da un grande valore paesaggistico, dovuto proprio alla morfologia del territorio e per la parziale permanenza della forma dei campi, per le siepi alberate, le residue piantate ed i piccoli boschi. Gli insediamenti rurali/residenziali solo in parte si localizzano lungo strada, intorno agli aggregati e agli insediamenti di matrice storica e si rileva una certa dispersione insediativa che può agire come detrattore.

Le prescrizioni urbanistiche per detta zona prevedono che il Piano Operativo consideri come miglioramenti ambientali prioritari il mantenimento e/o ricostituzione della rete scolante e della rete ecologica rappresentata da vegetazione lineare arboreo-arbustiva, in particolare ripariale, anche in relazione ai varchi di connessione potenziali o da riqualificare e ai passaggi faunistici attuali e potenziali e l'infittimento della vegetazione riparia negli impluvi, insieme al mantenimento delle colture tradizionali e degli elementi della infrastrutturazione rurale (siepi, alberi camporili, fasce boscate lineari lungo i corsi d'acqua) e delle sistemazioni idraulico agrarie tradizionali.

In detta zona R4 non sono consentiti:

- la realizzazione di nuova viabilità podereale o vicinale fatti salvi i casi di pubblica utilità;
- l'attività di agri-sosta camper;
- manufatti per l'escursionismo e manufatti per le attività venatorie.

Infine, la zona "R6 – I contesti fluviali" è costituita da due parti differenziate: una parte comprende le aree lungo il Canale Maestro e il canale di Montecchio, poste al confine con Foiano della Chiana e Cortona, con la fitta rete dei canali di bonifica idraulica; l'altra comprende le aree lungo il Torrente Vingone, nella valle di Chio, ad est.

Le prescrizioni urbanistiche per detta zona prevedono, ferma restando la competenza dell'autorità idraulica, che siano considerati come interventi di miglioramento ambientale la manutenzione e il miglioramento delle sistemazioni idrauliche e idraulico agrarie, il mantenimento e l'implementazione della rete dei corridoi ecologici e della vegetazione ripariale con l'obiettivo di salvaguardare o migliorare la continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali anche utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica, la realizzazione di piccole aree umide. In tali ambiti, tutti gli interventi di miglioramento dovranno garantire la tutela della maglia podereale e degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario tradizionale (filari, alberature, siepi, ...), eventualmente da reintegrare, senza alterazione del reticolo idraulico superficiale e delle fasce ripariali, introducendo siepi e filari alberati a corredo dei confini dei campi e lungo i fossi e la viabilità podereale scegliendo specie tipiche del contesto rurale. Sono fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde.

In detta zona R6 non sono consentiti:

- la realizzazione di nuovi annessi e nuove abitazioni rurali;

- l'agri-campeggio e l'agri-sosta camper;
- la realizzazione dei manufatti senza PAPMAA;
- la realizzazione di manufatti amatoriali;
- la realizzazione di manufatti per l'escursionismo;
- la realizzazione di manufatti per cacciatori;
- le recinzioni a fini agricoli;
- la realizzazione di invasi, salvo i casi prescritti dall'autorità idraulica.

3.3.4 Vincoli ricognitivi ed urbanistici

Dall'esame della documentazione prodotta e da indagini eseguite, non risultano in essere vincoli urbanistici rilevanti ai fini della valutazione dei beni.

3.3.5 Potenzialità edificatorie residue

Per i beni in valutazione non risulta alcuna potenzialità edificatoria residua, anche alla luce di quanto rappresentato al paragrafo 3.3.2.

3.4 Certificazioni di conformità

Posto lo scopo della stima ed il tipo di valutazione redatta, in assenza di elementi ed indicazione fornite da parte del committente quale richiedente, si presume che i beni siano agibili e fruibili agli usi cui sono destinati.

Data la natura dei terreni, non sono previste certificazioni di conformità impiantistiche e tecnologiche.

3.5 Contratti di locazione

Per alcuni dei beni in valutazione risultano contratti di locazione a favore di terzi, di cui la committenza ha fornito gli estremi che si vanno di seguito ad elencare.

- foglio 56 particella 764 - Contratto n° 334 del 21/09/2011, stipulato dall'Agenzia del Demanio con i signori Morbidelli Daniele, nato ad Arezzo il 24/03/1962, c.f. MRBDNL62B24A390K e Marchesini Laura, nata a Castiglion Fiorentino il 09/05/1964, c.f. MRCLRA64E49C319N. La durata prevista è di sei anni a partire dal 01/10/2011, rinnovabili per pari periodo, per un importo annuo di € 234,40;
- foglio 55 particelle 291, 296, 297, 298/parte, 299/parte, 300/parte, 301/parte, 324, 325/parte - Contratto n° 361 del 20/10/2011, stipulato dall'Agenzia del Demanio con il signor Raffaelli Carlo Luigi, nato a Castiglion Fiorentino il 29/10/1922, c.f. RFFCLL22R29C319I. La durata prevista è di sei anni a partire dal 01/12/2011, rinnovabili per pari periodo, per un importo annuo di € 195,92;
- foglio 55 particelle 298/parte, 299/parte, 300/parte, 301/parte, 325/parte - Contratto n° 362 del 20/10/2011, stipulato dall'Agenzia del Demanio con i signori Giaccherini Elia, nato ad Arezzo il 24/03/1944, c.f. GCCLEI44C24A390S, Agostinelli Franca, nata a Castiglion Fiorentino il 24/12/1948, c.f. GSTFNC48T64C319V e Giaccherini Paolo, nato a Castiglion Fiorentino il 30/06/1968, c.f. GCCPLA68H30C319M. La durata prevista è di sei anni a partire dal 01/12/2011, rinnovabili per pari

periodo, per un importo annuo di € 195,92;

- foglio 56 particella 467, foglio 55, particelle 300/parte e 301/parte - Contratto n° 363 del 20/10/2011, stipulato dall’Agenzia del Demanio con il signor Cecchi Aglietti Gianfranco, nato a Firenze il 18/03/1930, c.f. CCCGRF30C18D612A. La durata prevista è di sei anni a partire dal 01/12/2011, rinnovabili per pari periodo, per un importo annuo di € 195,92;
- foglio 91 particelle 28, 29 e 31 - Contratto n° 694 del 04/09/2013, stipulato dall’Agenzia del Demanio con la signora Budini Gattai Maria Vittoria, nata a Missaglia (LC) il 01/11/1944, c.f. BDNMVT44S41F248W, quale rappresentante della ditta “Budini Gattai Maria Vittoria & C. S.A.S.”, c.f. 01704900511. La durata prevista è di sei anni a partire dal 01/09/2013, rinnovabili per pari periodo, per un importo annuo di € 340,00;
- foglio 90, particella 37/parte e foglio 93 particella 40/parte - Contratto n° 689 del 20/08/2013, stipulato dall’Agenzia del Demanio con il signor Giannelli Michele, nato ad Arezzo il 25/04/1962, c.f. GNNMHL62D25A3900, quale rappresentante della ditta “Giannelli Pietro e Michele s.s.”, c.f. 01475360515. La durata prevista è di sei anni a partire dal 01/09/2013, rinnovabili per pari periodo, per un importo annuo di € 270,00;
- foglio 94, particella 47/parte (attualmente particella 281) - Contratto n° 761 del 18/04/2014, stipulato dall’Agenzia del Demanio con la signora Budini Gattai Maria Vittoria, nata a Missaglia (LC) il 01/11/1944, c.f. BDNMVT44S41F248W. La durata prevista è di sei anni a partire dal 01/05/2014, rinnovabili per pari periodo, per un importo annuo di € 211,60;
- foglio 93 particelle 39 e 41, foglio 94 particelle 48 e 27/parte - Contratto n° 801 del 23/09/2014, stipulato dall’Agenzia del Demanio con il signor Budini Gattai Antonello, nato a Firenze il 07/06/1940, c.f. BDNMNL40H07D612E. La durata prevista è di sei anni a partire dal 01/10/2014, rinnovabili per pari periodo, per un importo annuo di € 211,60.

Ciò detto, posto che tali contratti elencati sono per lo più scaduti oppure vicini alla scadenza se rinnovati, in accordo con la committenza, si ritiene che ai fini della presente valutazione siano comunque non influenti e che i terreni già condotti in affitto agrario siano da ritenersi a tutti gli effetti liberi e disponibili.

3.6 Servitù ed altri diritti reali

Non si rilevano servitù limitative ai diritti reali della proprietà per i beni in valutazione, né la committenza ha fornito indicazioni specifiche in merito.

4. PROCESSO DI VALUTAZIONE

4.1 Criteri e metodologie estimative

In teoria e in un regime di mercato perfetto, tutti gli aspetti economici dovrebbero tendere al valore di mercato, anche se nella realtà si tratta di valori diversi. Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile avrebbe la maggiore probabilità di essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (venditore e compratore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, si esplica in generale mediante il metodo comparativo secondo tutti i vari procedimenti riconducibili ad esso;
- le metodologie indirette, utilizzate in assenza delle condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, sono basate sulla ricerca del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima (valore di capitalizzazione, valore di trasformazione, valore di surrogazione e valore di costo) utilizzato come procedimento.

La metodologia diretta si esplica essenzialmente attraverso il procedimento comparativo e le condizioni per l'applicabilità nella stima del valore di mercato sono:

- a) esistenza di beni simili al bene da stimare (omogeneità);*
- b) sufficiente dinamicità del mercato immobiliare;*
- c) conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili (in un periodo prossimo a quello della stima).*

È evidente, quindi, che l'utilizzo della comparazione diretta è l'opzione sempre da privilegiare, se praticabile.

Nel caso in cui non si verifichi una o alcuna delle condizioni sopra elencate necessarie all'applicazione, non si potrà procedere alla valutazione utilizzando l'approccio di mercato in quanto mancherebbero gli elementi essenziali per svolgere la comparazione diretta del *subject* (bene oggetto di stima) con *comparabile/i* appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Le metodologie indirette sono procedimenti che non conducono alla stima del valore di mercato attraverso un confronto diretto con il segmento di mercato di interesse, bensì attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche differenti attribuibili al bene per la stima del suo valore di mercato; le suddette metodologie si attuano mediante:

- il procedimento del valore di trasformazione;
- l'approccio finanziario (o reddituale);
- l'approccio del costo.

Il procedimento del valore di trasformazione

Tale procedimento di stima del valore di mercato di un bene immobile si applica normalmente quando il bene in stima si trova in condizioni fisiche o/e

economiche inferiori all'ordinarietà o quando, anche se in condizioni di ordinarietà, il bene è comunque suscettibile di una trasformazione che ne accresca il valore economico. Tale procedimento può essere utilizzato solo a condizione che la trasformazione sia attuabile sia dal punto di vista normativo, sia dal punto di vista tecnico-economico.

L'approccio reddituale-finanziario definisce il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito che esso sarà in grado di generare e si sviluppa principalmente attraverso:

- la capitalizzazione dei redditi (*Direct Capitalization*), che determina il valore del bene come accumulazione finale dei redditi futuri che esso produrrà nella sua vita utile, considerati costanti, attualizzati ad un saggio detto di capitalizzazione.
- l'analisi dei flussi di cassa scontati all'attualità (*Discounted Cash Flow Analysis*), che definisce il valore del bene come sommatoria dei flussi di cassa futuri (sia in termini di costi che di ricavi) che esso sarà in grado di generare, attualizzati attraverso un opportuno tasso di sconto.

L'approccio del costo si basa sul principio di sostituzione, secondo cui il valore di un bene si può determinare come somma dei prezzi dei suoi diversi fattori produttivi in quanto "nessun acquirente ordinario pagherà per un immobile più di quanto gli costerebbe acquisire un terreno e poi realizzare un immobile simile a quello per cui dimostra interesse".

L'aspetto economico su cui si basa tale metodologia di stima è principalmente quello del *valore di surrogazione* ossia la determinazione del valore di un altro immobile che sia in grado di dispiegare analoga funzione e utilità economica del bene oggetto di stima.

4.2 Individuazione dello scopo della stima

Nell'ambito del Protocollo d'Intesa per attività di valutazione immobiliare sottoscritto in data 05/04/2024 (protocollo Agenzia delle Entrate n° 28556) tra l'Agenzia delle Entrate e il Comune di Castiglion Fiorentino, questo Ufficio ha proceduto a effettuare la presente valutazione che ha lo scopo di ricercare il più probabile valore venale in comune commercio dei beni immobili in oggetto (terreni di diversa natura suddivisi in più corpi di complessive 22 porzioni), con riferimento all'attualità, per l'eventuale alienazione.

L'espressione "valore venale in comune commercio" è considerato equivalente al "più probabile valore di mercato", che individua uno degli aspetti economici della disciplina estimativa.

Il valore venale è quel valore che un bene ha in un mercato di riferimento "ordinario" ed è svincolato da eventuali fattori soggettivi che possano avere influenza sulla determinazione della libera scelta del potenziale acquirente.

4.3 Analisi del mercato immobiliare

Al fine di rispondere al quesito estimale posto e adottare la metodologia estimativa più appropriata per esprimere il giudizio di stima dei beni in esame,

si condurrà un'approfondita indagine di mercato articolata come di seguito esposto.

4.3.1 Analisi generale del mercato

Le previsioni per il 2024 sono di cautela e complessivamente di una certa stabilità, visti i tassi d'interesse in moderata discesa (la Banca Centrale Europea ha recentemente tagliato al 3,5% il tasso d'interesse sulle operazioni di rifinanziamento del sistema dell'Euro), la crescita seppur lieve del PIL (previsto in Italia del +0,8% nel 2024 dall'Unione Europea) e l'ancora elevato tasso d'inflazione (previsto in Italia del +2,5 nel 2024 per la BCE e del +2,3% secondo il Dipartimento del Tesoro del Ministero dell'Economia e delle Finanze), comunque in riduzione.

Si premette che per rappresentare l'andamento del mercato immobiliare si è fatto ricorso ai dati raccolti periodicamente dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di questa Agenzia, pubblicati a cura dell'Ufficio Studi della Direzione Centrale SEOMI.

In particolare, l'OMI analizza il mercato utilizzando alcuni indicatori generali:

NTN = numero di transazioni normalizzate, cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita (un atto che trasferisce una quota di proprietà di un immobile pari a 1/2 equivale a 1/2 transazione);

STOCK (immobiliare) = numero di unità immobiliari presenti in un comune, distinte per tipologia edilizia;

IMI = NTN/STOCK = rapporto fra il numero di transazioni normalizzate realizzate in un periodo di tempo con riferimento a immobili di specifica destinazione e il numero di unità immobiliari con tale destinazione presenti nella banca dati catastale in quel periodo;

STN = superfici transazioni normalizzate (volume di scambio terreni), cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita (un atto che trasferisce una quota di proprietà di un immobile pari a 1/2 equivale a 1/2 transazione).

Da un'analisi del mercato immobiliare nazionale, detto delle previsioni di stabilità per il 2024, i dati del 2023 hanno confermato che dopo una forte ripresa del mercato immobiliare nel biennio 2021-2022, si è manifestato l'effetto "compensazione", interrompendo una tendenza espansiva iniziata dal 2014 e confermata fino alla fine del 2022, unica eccezione il 2020 a causa dell'emergenza sanitaria dovuta alla pandemia da COVID 19.

I dati relativi all'intero mercato immobiliare¹ con focus su quello residenziale, produttivo e dei terreni agricoli, confermano che nel biennio post COVID 2021-2022 è avvenuta una generalizzata e consistente espansione dei volumi compravenduti, sia rispetto al 2020 che, soprattutto, nella dinamica biennale e quindi rispetto anche al 2019; tale rimbalzo è stato così esteso che si sono

¹ Per le tabelle ed i grafici che seguono nel presente paragrafo si è fatto riferimento alle pubblicazioni periodiche di questa Agenzia nell'ambito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, come il Rapporto immobiliare sul mercato residenziale anno 2024, il Rapporto immobiliare sul mercato non residenziale anno 2024, la Statistica Regionale della Toscana 2024 per il mercato residenziale, la Statistica trimestrale residenziale, non residenziale e terreni II trimestre 2024 (www.agenziaentrate.gov.it).

toccati, per taluni settori, i livelli dei volumi compravenduti del biennio 2006-2007.

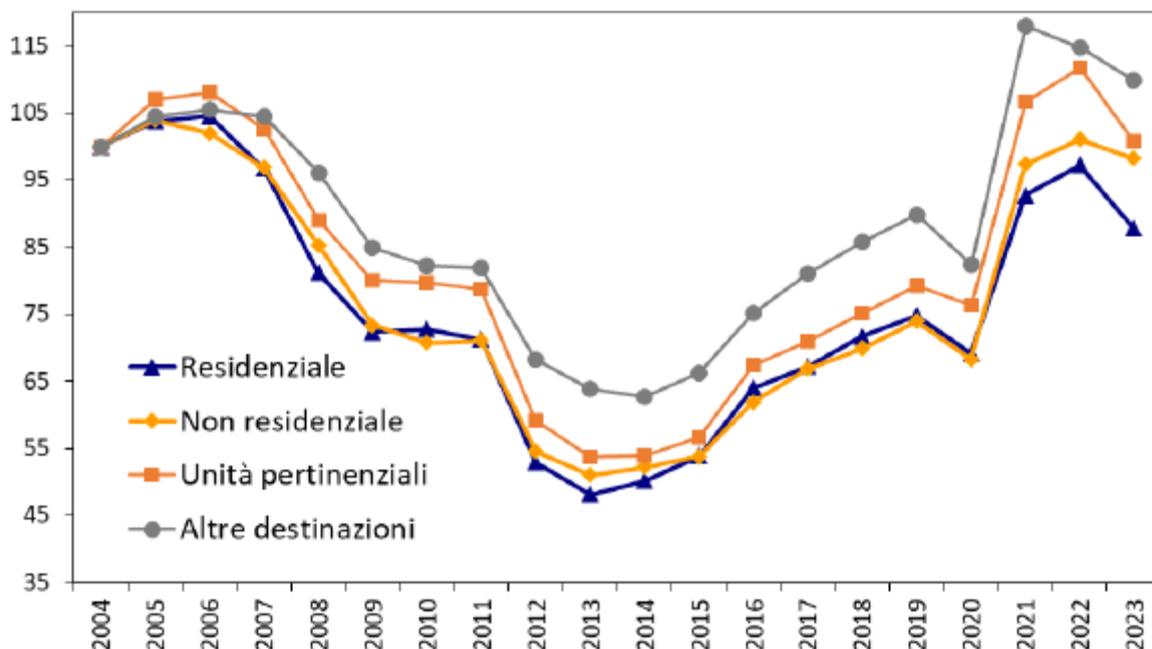


Figura 17 - Indice NTN nazionale - settori residenziale, non residenziale, pertinenze e altre destinazioni

Come si può notare dal grafico della soprastante figura 17, tutti i settori nel 2023 sono negativi anche se con diverse intensità, quello con una dinamica meno negativa è il settore "non residenziale", che include tutti gli immobili non riconducibili al residenziale ma alle destinazioni terziario-direzionale, commerciale e produttiva.

| Destinazione | Stock 2023 | Quota % Stock | NTN 2023 | Var. % NTN 2023/2022 | Quota % NTN | IMI 2023 |
|------------------------|-------------------|---------------|------------------|----------------------|---------------|--------------|
| Residenziale | 34.635.933 | 50,0% | 709.591 | -9,7% | 47,6% | 2,05% |
| Depositi pertinenziali | 4.525.604 | 6,5% | 143.216 | -7,0% | 9,6% | 3,16% |
| Box e posti auto | 16.060.806 | 23,2% | 402.473 | -10,7% | 27,0% | 2,51% |
| Terziario-commerciale | 8.662.317 | 12,5% | 139.153 | -2,8% | 9,3% | 1,61% |
| Produttivo | 821.708 | 1,2% | 15.671 | -3,8% | 1,1% | 1,91% |
| Produttivo agricolo | 420.706 | 0,6% | 3.357 | 2,4% | 0,2% | 0,80% |
| Altre destinazioni | 4.111.518 | 5,9% | 77.049 | -4,1% | 5,2% | 1,87% |
| Totale | 69.238.592 | 100,0% | 1.490.509 | -8,7% | 100,0% | 2,15% |

Tabella 1 - Stock, NTN, IMI 2023 e variazioni per settore

In termini di *stock* immobiliare, come evidenziato dalla tabella 1, oltre ovviamente alla larga prevalenza del settore residenziale, la destinazione del produttivo agricolo è l'unica con una variazione positiva in termini di NTN (con il numero di unità più ridotto), mentre quella dei box e posti auto è la variazione più negativa in termini di NTN (rappresentano la tipologia edilizia con il numero di unità più consistente con quasi 16,0 milioni di unità dopo il residenziale); la variazione percentuale in termini di NTN del terziario-commerciale e del produttivo è invece lievemente negativa e tiene rispetto al residenziale (-9.7%).

Per le compravendite, il settore residenziale abitativo è quello a maggior numero di transazioni, pari al 50,0%, mentre gli immobili scambiati che si possono considerare comunque parte del settore residenziale, comprendente anche depositi pertinenziali e box e posti auto (pertinenze), raggiunge un volume complessivo di scambio addirittura del 79,7%.

| Area | NTN 2023 | Quota NTN per Area | Var.% NTN 2023/22 | IMI 2023 | IMI diff. 2023-22 |
|----------------|----------------|-----------------------|-------------------------|--------------|----------------------|
| Nord Ovest | 242.737 | 34,2% | -9,0% | 2,48% | -0,25 |
| Nord Est | 135.417 | 19,1% | -11,7% | 2,36% | -0,32 |
| Centro | 141.185 | 19,9% | -13,1% | 2,09% | -0,32 |
| Sud | 122.956 | 17,3% | -7,6% | 1,51% | -0,13 |
| Isole | 67.296 | 9,5% | -3,4% | 1,58% | -0,06 |
| ITALIA | 709.591 | 100,0% | -9,7% | 2,05% | -0,22 |
| Capoluoghi | NTN 2023 | Quota NTN per Area | Var.% NTN 2023/22 | IMI 2023 | IMI diff. 2023-22 |
| Nord Ovest | 70.077 | 31,7% | -9,8% | 2,79% | -0,31 |
| Nord Est | 40.076 | 18,1% | -11,2% | 2,58% | -0,33 |
| Centro | 60.181 | 27,2% | -14,3% | 2,31% | -0,39 |
| Sud | 29.335 | 13,3% | -9,2% | 1,89% | -0,19 |
| Isole | 21.476 | 9,7% | -3,4% | 2,01% | -0,08 |
| ITALIA | 221.144 | 100,0% | -10,7% | 2,38% | -0,29 |
| Non Capoluoghi | NTN 2023 | Quota NTN per Area | Var.% NTN 2023/22 | IMI 2023 | IMI diff. 2023-22 |
| Nord Ovest | 172.660 | 35,3% | -8,7% | 2,38% | -0,23 |
| Nord Est | 95.341 | 19,5% | -12,0% | 2,28% | -0,32 |
| Centro | 81.004 | 16,6% | -12,2% | 1,96% | -0,28 |
| Sud | 93.621 | 19,2% | -7,1% | 1,42% | -0,11 |
| Isole | 45.820 | 9,4% | -3,3% | 1,44% | -0,05 |
| ITALIA | 488.447 | 100,0% | -9,2% | 1,93% | -0,20 |

Tabella 2 - Variazione % NTN e diff. IMI 2023/2022 residenziale per area geografica

Per il residenziale abitativo ed in termini di NTN e IMI per area geografica, dalla tabella 2, si evince che a livello nazionale la variazione nel 2023 rispetto al 2022 è per ogni voce negativa, sia per i capoluoghi che per i non capoluoghi, mentre per la macroarea Centro l'andamento è il più negativo per entrambi.

Per il residenziale abitativo ed in termini di variazione NTN in percentuale, per classi dimensionali delle abitazioni e per area geografica, dalla tabella 3, si evince che la variazione nel 2023 rispetto al 2022 è per ogni voce negativa, sia per i capoluoghi che per i non capoluoghi, unica eccezione l'area isolana per i capoluoghi, mentre il taglio di superficie meno negativo è quello fino a mq 50.

A livello regionale, il mercato residenziale nel 2023 è stato negativo, in termini di variazione di NTN superando la media nazionale con un pesante -13,9%, senza distinzione tra capoluoghi e non capoluoghi (tabella 4); tutte le province sono risultate in territorio negativo, meno pronunciato quello della provincia di Massa (-5,3%), con la provincia di Arezzo attestata intorno alla media regionale con un -14,4%.

| Area | fino a 50m ² | da 50m ² fino a 85m ² | da 85m ² fino a 115m ² | da 115m ² fino a 145m ² | oltre 145m ² | Totale |
|----------------|-------------------------|--|---|--|-------------------------|---------------|
| Nord Ovest | -4,7% | -7,0% | -10,6% | -11,4% | -11,8% | -9,0% |
| Nord Est | -9,0% | -10,7% | -13,0% | -12,1% | -12,1% | -11,7% |
| Centro | -6,8% | -12,0% | -13,5% | -15,0% | -15,9% | -13,1% |
| Sud | -2,9% | -6,6% | -8,7% | -10,2% | -7,4% | -7,6% |
| Isole | 0,3% | -4,7% | -2,2% | -5,9% | -2,3% | -3,4% |
| Italia | -4,8% | -8,5% | -10,7% | -11,4% | -11,0% | -9,7% |
| Capoluoghi | fino a 50m ² | da 50m ² fino a 85m ² | da 85m ² fino a 115m ² | da 115m ² fino a 145m ² | oltre 145m ² | Totale |
| Nord Ovest | -8,8% | -8,1% | -11,5% | -14,3% | -9,0% | -9,8% |
| Nord Est | -8,2% | -9,9% | -12,6% | -12,8% | -11,2% | -11,2% |
| Centro | -9,9% | -13,6% | -14,2% | -15,9% | -17,8% | -14,3% |
| Sud | -3,0% | -7,7% | -10,4% | -13,5% | -7,4% | -9,2% |
| Isole | 5,7% | -2,5% | -2,7% | -8,0% | -4,8% | -3,4% |
| Italia | -7,1% | -9,6% | -11,6% | -13,4% | -11,1% | -10,7% |
| Non Capoluoghi | fino a 50m ² | da 50m ² fino a 85m ² | da 85m ² fino a 115m ² | da 115m ² fino a 145m ² | oltre 145m ² | Totale |
| Nord Ovest | -1,8% | -6,4% | -10,3% | -10,6% | -12,3% | -8,7% |
| Nord Est | -9,6% | -11,1% | -13,2% | -11,9% | -12,3% | -12,0% |
| Centro | -4,1% | -10,6% | -12,9% | -14,4% | -15,0% | -12,2% |
| Sud | -2,9% | -6,3% | -8,1% | -9,1% | -7,5% | -7,1% |
| Isole | -1,9% | -5,7% | -1,9% | -4,7% | -1,3% | -3,3% |
| Italia | -3,5% | -7,9% | -10,3% | -10,6% | -11,0% | -9,2% |

Tabella 3 - Variazione NTN 2023/2022 (%) per classi dimensionali delle abitazioni

Dal grafico di figura 18, si evince come l'andamento negativo sia stato omogeneo tra capoluoghi e non capoluoghi, in un quadro comunque, guardando ai livelli ante pandemia, non compromesso.

Per le quotazioni medie a livello regionale del settore residenziale, si evince un lieve incremento trainato dai capoluoghi (+1,0% per i capoluoghi e 0,0% per il resto della provincia), con la provincia di Arezzo meglio piazzata della media provinciale (+1,6% per i capoluoghi e +0,8% per il resto della provincia).

| Provincia | NTN 2023 | NTN Variazione % 2023/22 | IMI 2023 | Differenza IMI 2023/22 | Quota NTN 2023 per provincia |
|----------------|---------------|--------------------------|--------------|------------------------|------------------------------|
| AREZZO | 3.605 | -14,4% | 1,87% | -0,32 | 7,6% |
| FIRENZE | 11.910 | -14,2% | 2,26% | -0,38 | 25,2% |
| GROSSETO | 3.910 | -17,0% | 2,24% | -0,46 | 8,3% |
| LIVORNO | 5.407 | -17,2% | 2,48% | -0,52 | 11,4% |
| LUCCA | 5.103 | -13,5% | 2,12% | -0,34 | 10,8% |
| MASSA | 2.503 | -5,3% | 1,87% | -0,10 | 5,3% |
| PISA | 5.684 | -14,1% | 2,52% | -0,42 | 12,0% |
| PISTOIA | 3.282 | -11,1% | 2,05% | -0,26 | 6,9% |
| PRATO | 2.686 | -13,3% | 2,36% | -0,37 | 5,7% |
| SIENA | 3.196 | -11,9% | 1,97% | -0,27 | 6,8% |
| Toscana | 47.285 | -13,9% | 2,20% | -0,36 | 100,0% |

Tabella 4 - Variazione NTN e diff. IMI 2023/2022 (%) residenziale per provincia

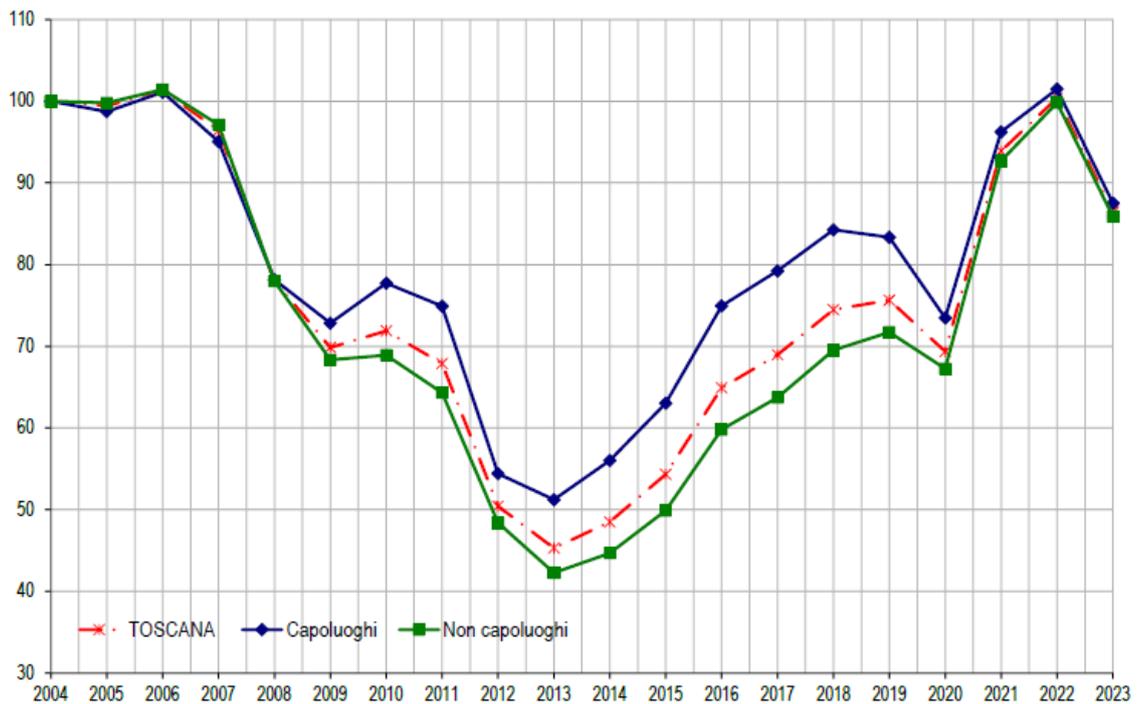


Figura 18 - Indice NTN regione Toscana - settore residenziale per capoluoghi e non capoluoghi

| Provincia | Capoluogo | | Resto provincia | |
|----------------|--|--------------------------------|--|--------------------------------|
| | Quotazione media 2023 €/m ² | Quotazione media Var % 2023/22 | Quotazione media 2023 €/m ² | Quotazione media Var % 2023/22 |
| AREZZO | 1.457 | 1,6% | 1.251 | 0,8% |
| FIRENZE | 2.813 | 0,6% | 1.819 | -0,2% |
| GROSSETO | 1.898 | -0,5% | 2.186 | -0,2% |
| LIVORNO | 1.684 | -0,2% | 2.072 | 0,0% |
| LUCCA | 1.643 | -2,2% | 1.906 | -1,1% |
| MASSA | 2.033 | -0,9% | 1.274 | -1,8% |
| PISA | 1.863 | 2,4% | 1.320 | 2,7% |
| PISTOIA | 1.332 | 1,9% | 1.315 | 0,7% |
| PRATO | 1.741 | -0,2% | 1.581 | -0,2% |
| SIENA | 2.267 | 7,8% | 1.255 | -0,1% |
| Toscana | 2.063 | 0,7% | 1.644 | 0,0% |

Tabella 5 - Variazione NTN e diff. IMI 2023/2022 (%) residenziale per provincia

Per l'intero settore non residenziale ed in termini di NTN per area geografica, dalla tabella 6, si evince che a livello nazionale la variazione nel 2023 rispetto al 2022, è disomogenea per tipologia ed area, sempre positiva per negozi e laboratori mentre contrastata per uffici e capannoni (produttivo), mentre per la macroarea Centro l'andamento è meno negativo del dato nazionale per il produttivo.

| Var % NTN 2023/2022 | Uffici | Negozi e laboratori | Produttivo |
|---------------------|--------------|---------------------|--------------|
| Nord Ovest | -5,6% | 4,4% | -5,1% |
| Nord Est | 0,4% | 3,8% | 2,1% |
| Centro | -5,3% | 4,3% | -2,5% |
| Sud | 10,4% | 3,9% | -14,4% |
| Isole | 9,5% | 8,3% | 0,3% |
| ITALIA | -1,0% | 4,5% | -3,8% |

Tabella 6 – Variazione % NTN 2023/2022 non residenziale per area geografica

Per il segmento produttivo (capannoni) ed in termini di NTN e IMI per area geografica, dalla tabella 7, si evince che a livello nazionale la variazione nel 2023 rispetto al 2022 è per più voci negativa, mentre per la regione Toscana è positiva, in controtendenza con un +5,5% per l'NTN (nazionale -3,8%) ed un +0,09 per l'IMI (nazionale -0,10).

| Area | Regione | NTN 2023 | Var % NTN 2023/2022 | Quota % NTN Italia | IMI 2023 | Diff IMI 2023-22 |
|-------------------|------------------------|---------------|---------------------|--------------------|--------------|------------------|
| Nord Ovest | Liguria | 257 | 8,3% | 1,6% | 1,63% | 0,12 |
| | Lombardia | 4.160 | -5,3% | 26,5% | 2,55% | -0,18 |
| | Piemonte | 1.637 | -6,2% | 10,4% | 2,04% | -0,16 |
| | Valle d'Aosta | 30 | -9,7% | 0,2% | 1,07% | -0,13 |
| Nord Ovest | | 6.084 | -5,1% | 38,8% | 2,32% | -0,16 |
| Nord Est | Emilia-Romagna | 1.999 | 5,1% | 12,8% | 2,07% | 0,07 |
| | Friuli- Venezia Giulia | 330 | -18,4% | 2,1% | 1,92% | -0,46 |
| | Veneto | 2.028 | 3,5% | 12,9% | 2,04% | 0,04 |
| Nord Est | | 4.357 | 2,1% | 27,8% | 2,04% | 0,02 |
| Centro | Lazio | 616 | -12,3% | 3,9% | 1,49% | -0,22 |
| | Marche | 751 | -7,0% | 4,8% | 2,16% | -0,18 |
| | Toscana | 1.006 | 5,5% | 6,4% | 1,85% | 0,09 |
| | Umbria | 277 | 8,7% | 1,8% | 1,85% | 0,13 |
| Centro | | 2.650 | -2,5% | 16,9% | 1,82% | -0,06 |
| Sud | Abruzzo | 340 | -13,6% | 2,2% | 1,51% | -0,25 |
| | Basilicata | 84 | -10,5% | 0,5% | 0,89% | -0,12 |
| | Calabria | 167 | -18,5% | 1,1% | 0,89% | -0,22 |
| | Campania | 646 | -17,0% | 4,1% | 1,57% | -0,36 |
| | Molise | 77 | 16,6% | 0,5% | 1,46% | 0,20 |
| | Puglia | 604 | -14,2% | 3,9% | 1,33% | -0,24 |
| Sud | | 1.918 | -14,4% | 12,2% | 1,35% | -0,25 |
| Isole | Sardegna | 264 | 10,5% | 1,7% | 1,27% | 0,11 |
| | Sicilia | 398 | -5,5% | 2,5% | 1,06% | -0,07 |
| Isole | | 662 | 0,3% | 4,2% | 1,14% | -0,01 |
| Italia | | 15.671 | -3,8% | 100,0% | 1,91% | -0,10 |

Tabella 7 - Variazione % NTN e diff. IMI 2023/2022 produttivo per area geografica

Sempre per il segmento produttivo (capannoni) ed in termini di NTN per classi di rendita ed area geografica, dalla tabella 8, si evince che a livello nazionale la variazione nel 2023 rispetto al 2022 è per tutte le voci negativa, ad eccezione della classe di rendita media che è anche quella con la quota più elevata in termini di numero di transazioni; si osserva inoltre che gli estremi e soprattutto le classi di rendita più elevata, sono anche quelle con i dati più negativi.

| Area | fino a 100 € | da 100 € fino a 500 € | da 500 € fino a 5.000 € | da 5.000 € fino a 10.000 € | oltre 10.000 € | NTN 2023 |
|------------|--------------|-----------------------|-------------------------|----------------------------|----------------|----------|
| Nord Ovest | -8,1% | -9,9% | -2,9% | -9,3% | -1,6% | -5,1% |
| Nord Est | 5,2% | 36,6% | 6,0% | -1,7% | -17,0% | 2,1% |
| Centro | 7,6% | -11,8% | 7,5% | -10,4% | -14,4% | -2,5% |
| Sud | -27,2% | -16,3% | -6,5% | -14,3% | -18,5% | -14,4% |
| Isole | 32,0% | 5,3% | -1,9% | -8,9% | -6,9% | 0,3% |
| Italia | -4,4% | -2,7% | 0,8% | -8,1% | -10,5% | -3,8% |

Tabella 8 - Variazione % NTN 2023/2022 produttivo per classi di rendita ed area geografica

Per le quotazioni medie del segmento produttivo (capannoni) per area geografica, dalla tabella 9, si evince che a livello nazionale la variazione nel 2023 rispetto al 2022 è lievemente negativo (-1,0%), con la regione Toscana intorno alla media nazionale con -0,8%.

| Area | Regione | Quotazione media Capannoni 2023 (€/m ²) | Var % quotazione 2023/2022 | Indice territoriale |
|------------------------|------------------------|---|----------------------------|---------------------|
| Nord Ovest | Liguria | 694 | -2,1% | 154,1 |
| | Lombardia | 524 | -0,1% | 116,4 |
| | Piemonte | 327 | -2,6% | 72,7 |
| | Valle d'Aosta | 683 | 0,0% | 151,6 |
| Nord Ovest | | 476 | -0,8% | 105,8 |
| Nord Est | Emilia-Romagna | 456 | -1,2% | 101,4 |
| | Friuli- Venezia Giulia | 296 | 0,0% | 65,8 |
| | Veneto | 469 | 0,2% | 104,2 |
| Nord Est | | 449 | -0,4% | 99,7 |
| Centro | Lazio | 553 | -5,8% | 122,9 |
| | Marche | 319 | -3,4% | 70,8 |
| | Toscana | 574 | -0,8% | 127,4 |
| | Umbria | 335 | -1,6% | 74,3 |
| Centro | | 479 | -2,7% | 106,3 |
| Sud | Abruzzo | 319 | -1,8% | 70,9 |
| | Basilicata | 324 | 0,0% | 72,0 |
| | Calabria | 371 | -0,4% | 82,5 |
| | Campania | 475 | -0,1% | 105,4 |
| | Molise | 358 | 0,2% | 79,4 |
| | Puglia | 382 | -0,7% | 84,9 |
| Sud | | 391 | -0,5% | 86,9 |
| Isole | Sardegna | 485 | -2,1% | 107,6 |
| | Sicilia | 346 | -2,0% | 76,8 |
| Isole | | 398 | -2,0% | 88,4 |
| Media nazionale | | 450 | -1,0% | 100,0 |

Tabella 9 - Variazione % quotazione 2023/2022 produttivo (capannoni) per area geografica

Detto che per il segmento di mercato dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili) l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate non effettua puntuali rilevazioni dei prezzi di mercato e solo a livello nazionale lo fa per i volumi di scambio in termini di superficie, si può in termini generali osservare da un'analisi del mercato immobiliare, nel secondo trimestre 2024, una tendenza positiva dell'andamento da inizio anno.



Figura 19 - Indice STN terreni agricoli – dati osservati e dati destagionalizzati

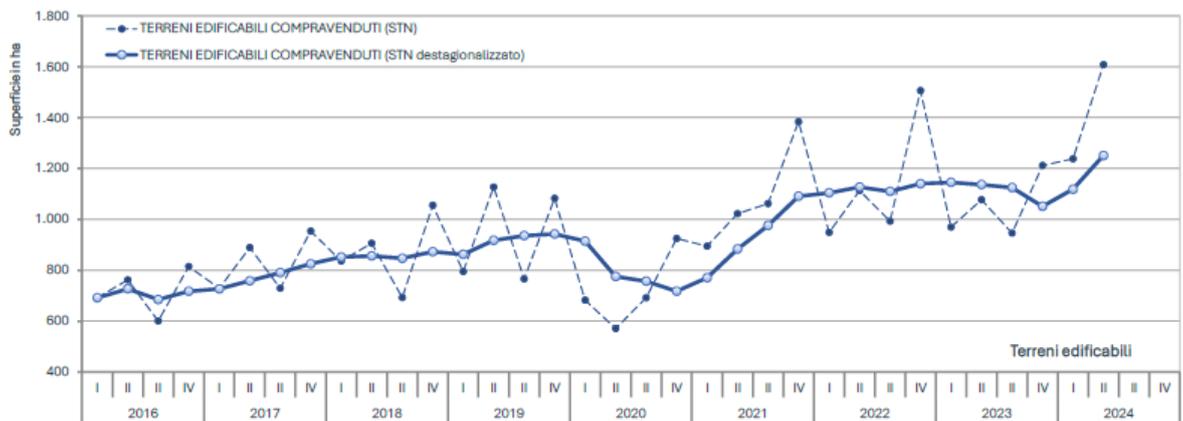


Figura 20 - Indice STN terreni edificabili – dati osservati e dati destagionalizzati

In termini di STN, come evidenziato alle figure 19 e 20, sia i terreni agricoli che quelli edificabili dal primo semestre 2024 hanno tendenzialmente accelerato l'andamento positivo, raggiungendo livelli mai toccati in precedenza (quelli agricoli) oppure mai toccati dal triennio 2008-2010 (quelli edificabili).

| Area | STN (in ha) II 2024 | Var % STN II 24 / II 23 |
|---------------|------------------------|----------------------------|
| Nord Ovest | 6.360 | 11,8% |
| Nord Est | 6.125 | 14,3% |
| Centro | 5.949 | 9,7% |
| Sud | 8.862 | -3,9% |
| Isole | 6.531 | -8,8% |
| ITALIA | 33.826 | 3,0% |

Tabella 10 - Variazione % STN terreni agricoli II 2024/II 2023 per area geografica

Con la rilevazione del secondo trimestre 2024, per quanto concerne il sottosegmento dei terreni agricoli, la tabella 10 bene evidenzia l'andamento trimestrale positivo, in particolare del nord e del centro Italia.

La stessa rilevazione, sia per il settore residenziale che per quello non residenziale, registra per il primo trimestre un'inversione di tendenza dal negativo al positivo, mentre per il secondo il proseguimento della tendenza alla crescita che dalla fine del 2020, di fatto, non si è mai interrotta. L'incremento tendenziale di segno positivo dei volumi di scambio riprende per entrambi i settori dopo sei trimestri, durante i quali al settore residenziale in ridimensionamento con segno negativo (dopo il biennio post emergenza sanitaria di forte salita), si contrapponeva un settore non residenziale suddiviso nei suoi sub-settori, complessivamente stabile e comunque sempre lievemente di segno positivo.

Questo andamento è ben illustrato alla figura 21 (per il residenziale abitativo) ed alla figura 22 (per i negozi), nelle serie destagionalizzate dell'NTN e nella serie storica delle variazioni tendenziali dell'NTN, da cui risulta evidente che per il residenziale abitativo, dopo il picco positivo raggiunto nel terzo trimestre del 2022, la dinamica espansiva si interrompe e cominciano a rilevarsi tassi di variazione tendenziale delle compravendite negativi fino al I trimestre 2024; mentre per i negozi, dal IV trimestre 2020 la dinamica espansiva non si è mai interrotta ma solamente stabilizzata tra il 2022 ed il 2023.

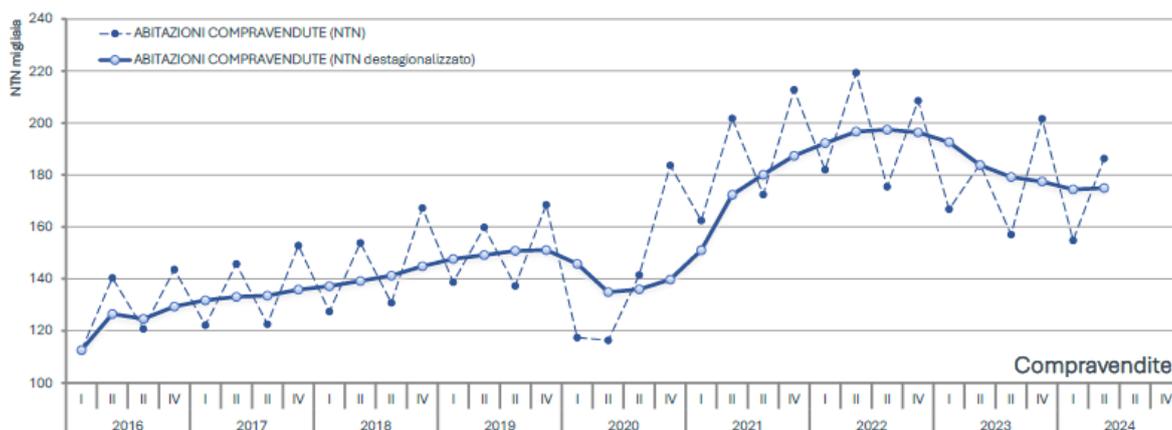


Figura 21 - Indice NTN residenziale abitativo – dati osservati e dati destagionalizzati

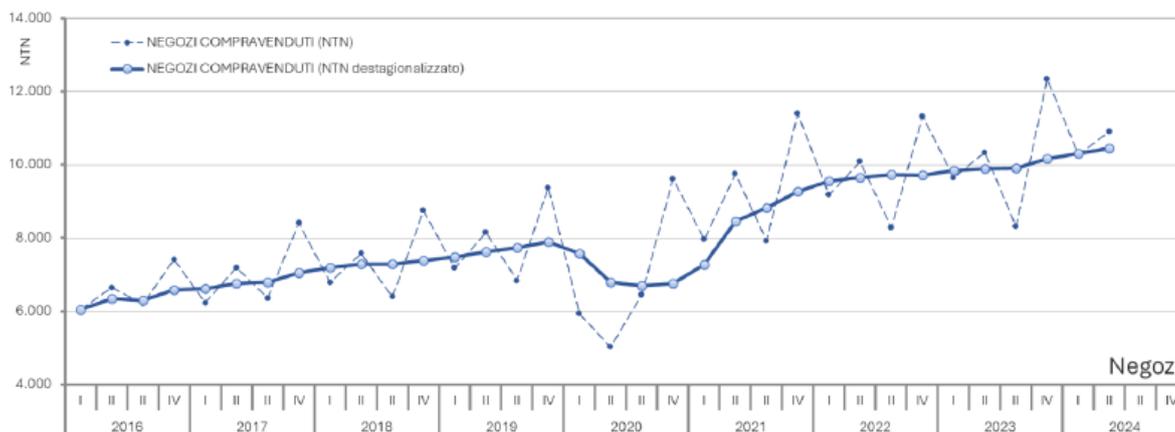


Figura 22 - Indice NTN negozi – dati osservati e dati destagionalizzati

| Area | NTN II 2024 | Var % NTN II 24 / II 23 | STN II 2024 | Var % STN II 24 / II 23 |
|-----------------------|----------------|----------------------------|-------------------|----------------------------|
| Nord Ovest | 63.966 | 1,1% | 6.482.851 | 1,7% |
| Nord Est | 35.200 | 1,7% | 4.019.934 | 1,8% |
| Centro | 37.775 | 1,7% | 3.991.696 | 2,6% |
| Sud | 32.035 | 0,6% | 3.345.990 | -0,6% |
| Isole | 17.347 | 0,7% | 1.886.387 | 1,2% |
| Capoluoghi | 58.084 | 0,2% | 5.701.882 | 0,8% |
| Non capoluoghi | 128.240 | 1,6% | 14.024.976 | 1,8% |
| ITALIA | 186.324 | 1,2% | 19.726.858 | 1,5% |

Tabella 11 - Variazione % NTN abitazioni II 2024/II 2023 per area geografica

| Area | NTN II 2024 | Var % NTN II 24 / II 23 |
|-----------------------|----------------|----------------------------|
| Nord Ovest | 1.637 | 8,3% |
| Nord Est | 1.174 | 17,9% |
| Centro | 719 | 1,7% |
| Sud | 556 | 13,1% |
| Isole | 158 | 2,5% |
| Capoluoghi | 667 | 11,9% |
| Non capoluoghi | 3.578 | 9,6% |
| ITALIA | 4.245 | 9,9% |

Tabella 12 - Variazione % NTN capannoni II 2024/II 2023 per area geografica

Con la rilevazione del secondo trimestre 2024, per quanto concerne il segmento abitativo (tabella 11) e quello dei capannoni (tabella 12), si evidenzia l'andamento trimestrale positivo per entrambi, in particolare per i capannoni.

4.3.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento

Il mercato immobiliare della provincia di Arezzo ha pressoché seguito l'andamento del mercato a livello nazionale. Quello relativo al mercato del segmento residenziale è stato interessato nel primo semestre del 2024 da un consolidamento dei volumi compravenduti su buoni livelli e tendenza invertita in positivo, mentre quello relativo al mercato non residenziale continua a crescere con volumi compravenduti significativi; a livello provinciale il dato di NTN, in analogia con la banca dati del Sistema della Pubblicità Immobiliare, dovrebbe indicare un incremento su livelli elevati con tendenza nel secondo semestre del 2024 al consolidamento verso l'alto, andamento provinciale questo di una certa positività, anche rispetto a quello nazionale e regionale.

I beni oggetto della presente valutazione (terreni di diversa natura suddivisi in più corpi di complessive 22 porzioni) rientrano nel segmento delle pertinenze di beni principali a destinazione residenziale ed a destinazione produttiva (parificata a quella artigianale), oltre che dei terreni non edificabili ed agricoli.

Si tratta di una tipologia di beni che in ambito regionale e provinciale è presente diffusamente in tutti territori comunali, registrando transazioni abbastanza

sostenute in termini di volumi nel mercato indirizzato al privato, con domanda che riesce a coprire interamente l'offerta.

Nel caso dei beni in valutazione è in corso un piano di alienazione da parte dell'Amministrazione comunale di una serie di terreni che un tempo erano l'alveo di torrenti, oramai prosciugati e da tempo non più in uso come alvei, ma in uso in parte come resedi e pertinenze abitative, in parte come resedi e pertinenze artigianali, in parte come terreni e capezzagne ad uso agricolo.

La presenza di una buona dinamica di mercato per i settori residenziale abitativo e produttivo, oltre a quella anch'essa buona per i terreni agricoli, appare quindi sufficiente al fine di produrre una scala di riferimento idonea per una comparazione diretta.

Di tale situazione occorrerà tenere conto ai fini della scelta del procedimento estimativo da adottare per la stima in oggetto, sia per le porzioni di terreno agricolo che per le porzioni di terreno pertinenziale relative ai segmenti residenziale abitativo ed artigianale/produttivo.

L'analisi che segue sarà pertanto indirizzata ai segmenti residenziale abitativo ed artigianale/produttivo del comune di Castiglion Fiorentino, oltre a quello dei terreni agricoli. A tale fine, l'analisi di mercato che segue si riferisce alla situazione di mercato ipotizzabile per i terreni agricoli e per i soli terreni pertinenziali di unità principali con destinazione residenziale abitativa e produttiva, posti all'interno del territorio urbanizzato.

Destinazione terreno pertinenziale del segmento residenziale abitativo

Per quanto riguarda la destinazione residenziale, fonte la "Statistica Regionale della Toscana 2024 per il mercato residenziale" redatta dall'Agenzia delle Entrate, si evince a livello provinciale e comunale che i dati rilevati di NTN relativi all'anno 2023 sul precedente anno 2022 risultano negativi, hanno infatti subito un brusco ridimensionamento (tra queste più di tutti quella del capoluogo), dopo un biennio in forte incremento, ridimensionandosi a livelli poco inferiori a quelli toccati nel 2021. Il risultato raggiunto vede una diminuzione che, in ogni caso, riporta gli indici sui livelli del 2008 che sono comunque elevati e ben lontani da minimi del 2013.

In particolare, per il mercato residenziale, i dati rilevati di NTN relativi all'anno 2023 sul 2022 risultano in discesa per la provincia di Arezzo con un -14,4%, mentre per la macro-zona Valdichiana Est, dove ricade il comune di Castiglion Fiorentino, risultano in decremento di poco inferiore alla media provinciale con un -10,6% (nella suddetta macro-zona avviene il 9,7% delle transazioni provinciali). Le quotazioni risultano in lieve aumento, sia per quanto concerne il dato della provincia di Arezzo con un +1,0%, sia per la macro-zona Valdichiana Est, ove si riscontra un +1,2%.

Nel grafico seguente (figura 23) è riportato per il comune di Castiglion Fiorentino l'andamento del Numero delle Transazioni Normalizzate (NTN), a partire dal 2018 e fino al 2023, relativamente alle abitazioni (di tutte le tipologie edilizie), dove si riscontra un andamento complessivamente positivo fino al 2022 con un consolidamento nel 2023 dopo un triennio post pandemico positivo.

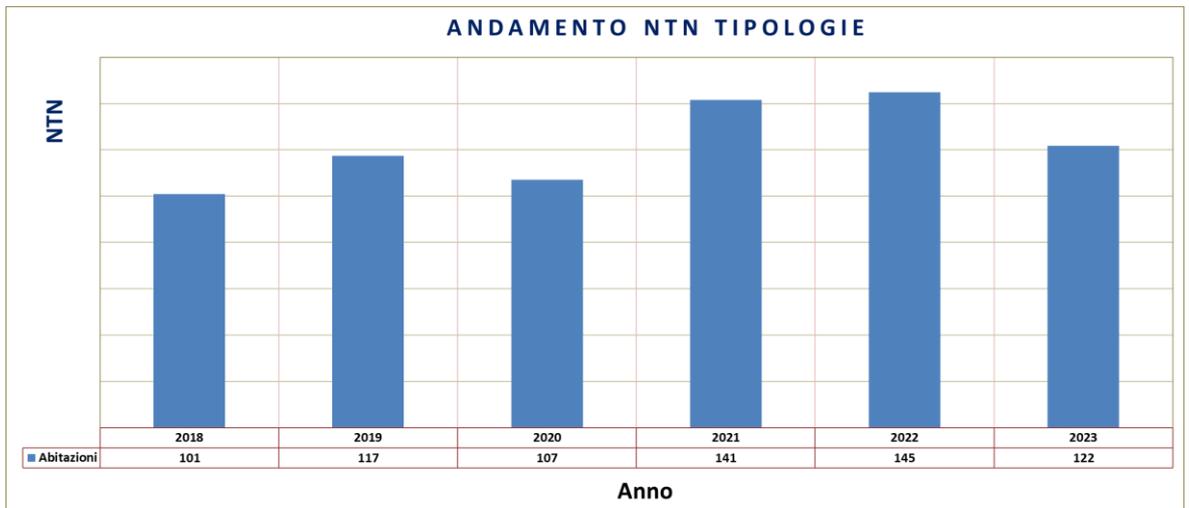


Figura 23 - Andamento NTN abitazioni anni 2018-2022 nel comune di Castiglion Fiorentino

Nel grafico seguente (figura 24) viene evidenziato per il comune di Castiglion Fiorentino l'andamento del Numero delle Transazioni Normalizzate (NTN) per le abitazioni per classi di superficie, a partire dal 2018 e fino al 2023, dal quale si evince come l'andamento sia fino al 2022 orientato verso i tagli più grandi, per poi nel 2023 orientarsi sui tagli di superficie medio-bassi.

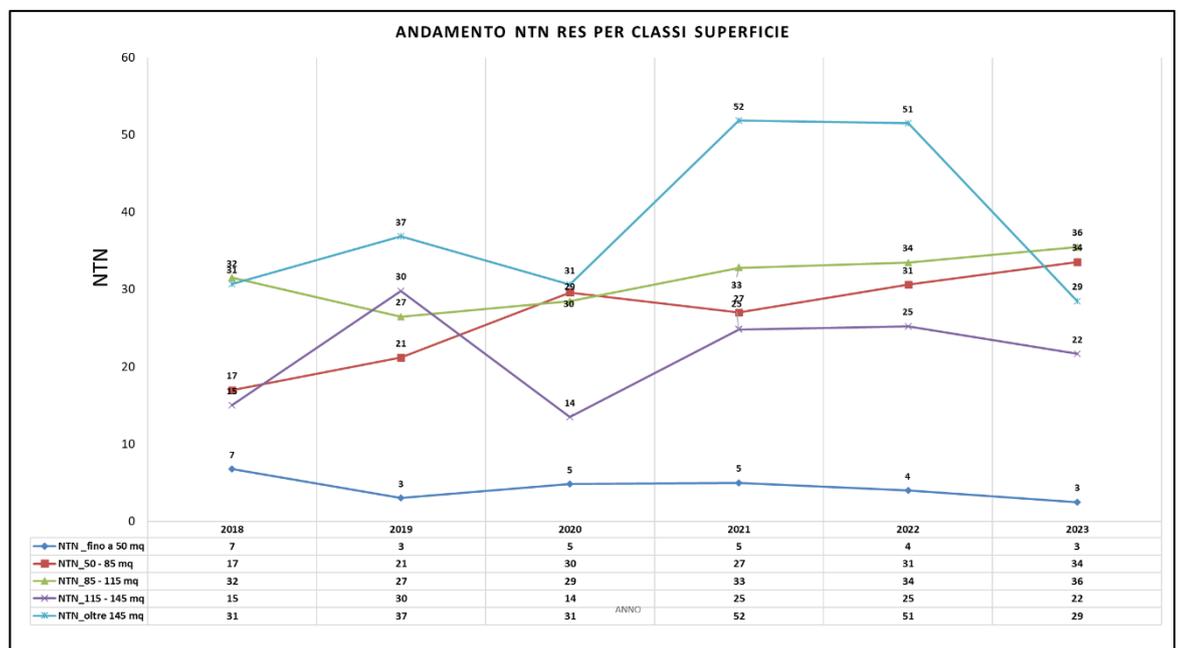


Figura 24 - Andamento NTN abitazioni anni 2018-2022 nel comune di Castiglion Fiorentino

Nei grafici seguenti (figure 25 e 26) sono riportate le quotazioni semestrali medie di mercato, a partire dal primo semestre 2018 fino al secondo semestre 2023, relativamente a tutte le tipologie del residenziale abitativo in stato normale in zona OMI C2, nonché le stesse ma estese a tutte le zone OMI del territorio comunale, dove si riscontra negli ultimi semestri un segnale di lieve ripresa delle quotazioni dopo un lungo periodo con un dato sostanzialmente stazionario.

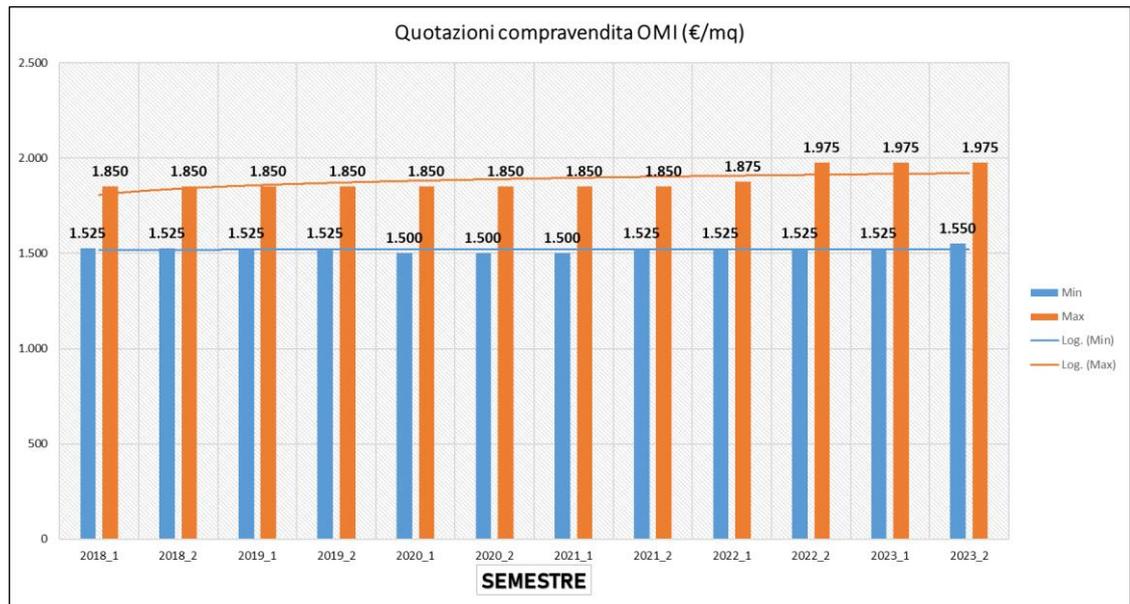


Figura 25 - Quotazioni del residenziale abitativo in stato normale in zona OMI C2 anni 2018-2023 nel comune di Castiglion Fiorentino

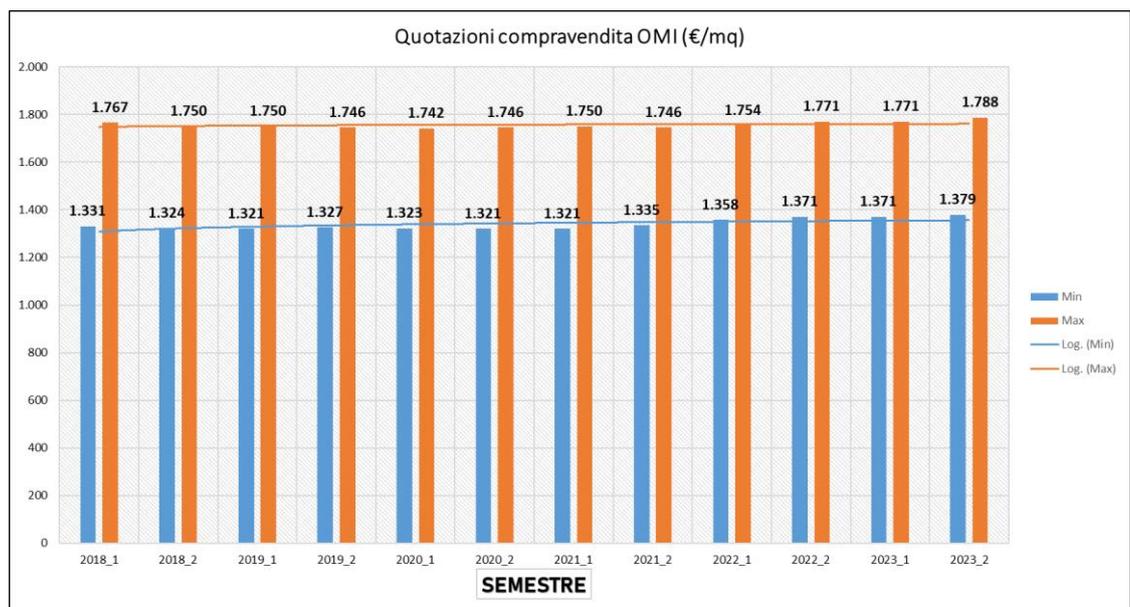


Figura 26 - Quotazioni del residenziale abitativo in stato normale anni 2018-2023 nel comune di Castiglion Fiorentino

Destinazione terreno pertinenziale del segmento artigianale/produttivo

Per quanto riguarda la destinazione artigianale/produttiva, nel grafico sottostante (figura 27) è riportato per il comune di Castiglion Fiorentino l'andamento del Numero delle Transazioni Normalizzate (NTN), a partire dal 2018 e fino al 2023, relativamente ai capannoni industriali, ai negozi e laboratori (trattati insieme nell'OMI) ed ai depositi commerciali che dal 2020 comprendono anche le autorimesse così come definite dall'OMI; andamento nel quale per tutte le tipologie nelle diverse definizioni così come indicate nei dati aggregati nel corso degli anni dall'OMI, si riscontra un andamento contrastato piuttosto

omogeneo e non omogeneo.

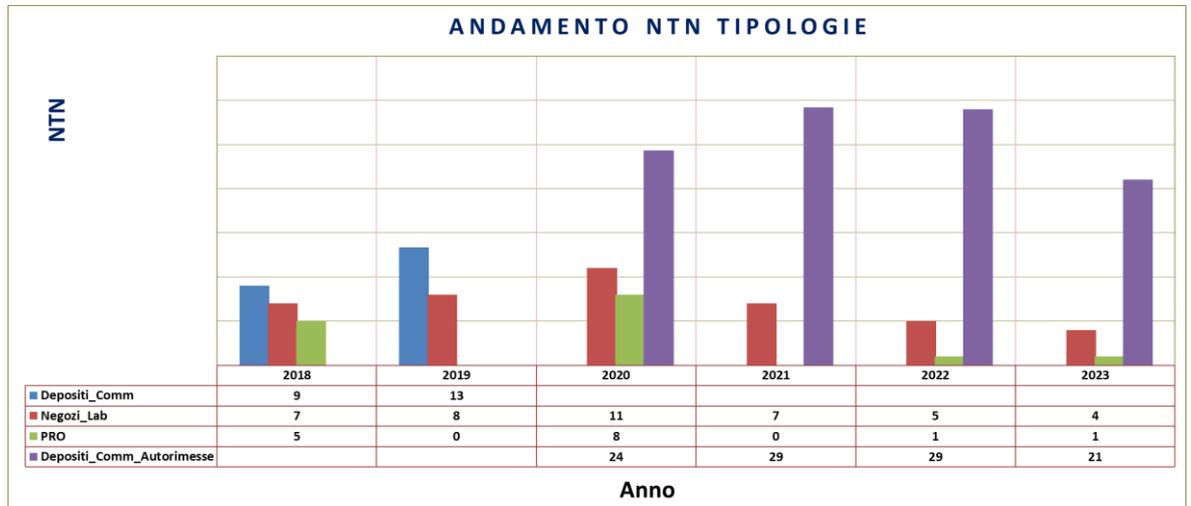


Figura 27 - Andamento NTN per tipologie anni 2018-2023 nel comune di Castiglion Fiorentino

Nel grafico seguente (figura 28) sono riportate le quotazioni semestrali medie di mercato, a partire dal primo semestre 2018 fino al secondo semestre 2023, relativamente alla tipologia dei capannoni industriali dell'intero comune di Castiglion Fiorentino, dove si riscontra negli ultimi semestri una certa stabilità dopo un periodo con una lieve diminuzione delle quotazioni.

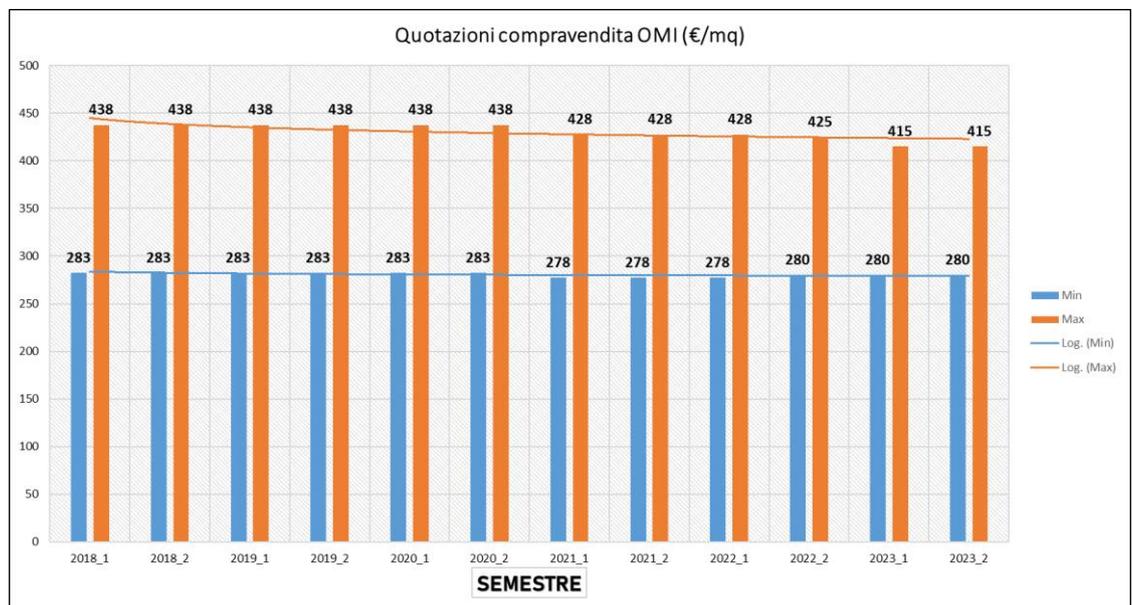


Figura 28 - Quotazioni semestrali dei capannoni industriali anni 2018-2023 nel comune di Castiglion Fiorentino

Nel grafico ancora a seguire (figura 29) sono riportate le quotazioni semestrali medie di mercato, a partire dal primo semestre 2018 fino al secondo semestre 2023, relativamente alla tipologia dei laboratori dell'intero comune di Castiglion Fiorentino, dove si riscontra negli ultimi anni una sostanziale stabilità delle quotazioni.

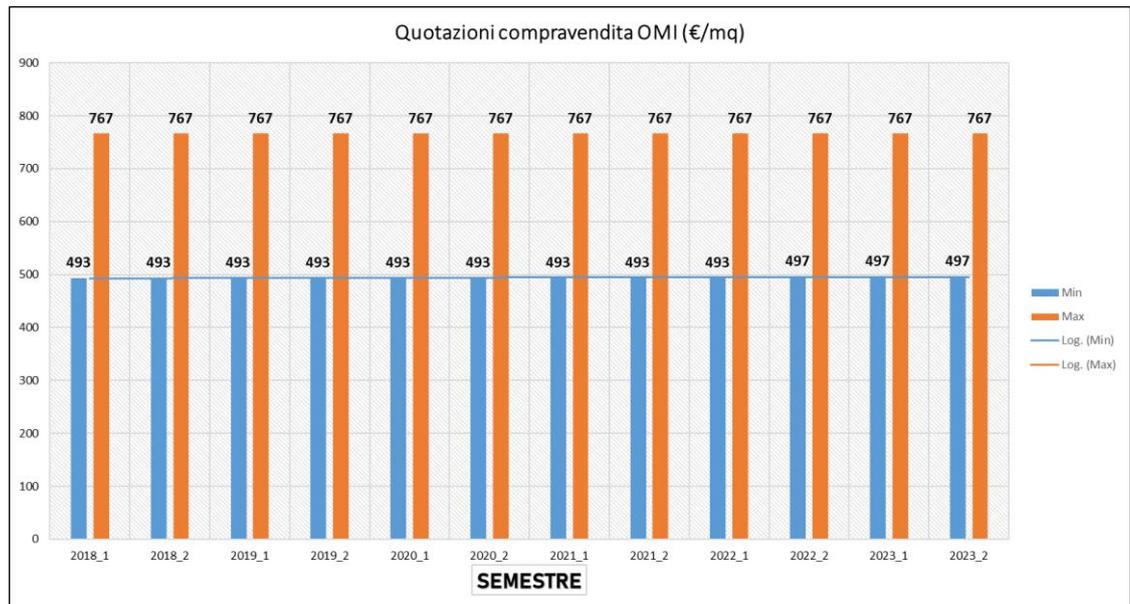


Figura 29 - Quotazioni semestrali dei laboratori anni 2018-2023 nel comune di Castiglion Fiorentino

Destinazione terreni agricoli

Ribadito che per il segmento di mercato dei terreni agricoli l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate non effettua puntuali rilevazioni dei prezzi di mercato e solo a livello nazionale lo fa per i volumi di scambio in termini di superficie, si può in termini generali osservare che il mercato immobiliare della provincia di Arezzo nel periodo post-pandemico è caratterizzato da diversi semestri, di riflesso alla congiuntura economica nazionale, da una certa stazionarietà delle quotazioni oramai pluriennale, a fronte di un incremento del numero di transazioni e di volume di scambi in termini di superficie, che risultano nell'ultimo triennio in aumento, con segnali di ripresa oramai plurimi e consolidati.

All'epoca di riferimento, il mercato immobiliare della provincia di Arezzo prosegue nella moderata crescita dei volumi di scambio dei terreni agricoli, come peraltro accaduto anche a livello nazionale e regionale; mentre per le quotazioni il mercato risulta invece sostanzialmente stabile anche se con segnali di un rialzo ulteriore dopo quello del 2022, in particolare per beni immobili raggiunti dall'irrigazione consorziale o già irrigui e coltivati ad orticole, seminativo intensivo e vigneto.

In base a quanto riportato nelle pubblicazioni CREA, in provincia di Arezzo i valori fondiari per l'anno 2022 sono rimasti praticamente invariati rispetto al 2021; le quotazioni medie per terreni con coltura "seminativi e orticole" in zona altimetrica "collina interna" si attestano a €/Ha 17.200,00.

Si riporta di seguito (figura 26), a solo titolo indicativo, la tabella dei Valori Agricoli Medi (V.A.M.) anno 2024 per l'annata 2023, con evidenziata la Regione Agraria n° 6 "Colline Valdichiana Est" a cui appartiene il comune di Castiglion Fiorentino.

QUADRO DI INSIEME DEI VALORI AGRICOLI MEDI PER TIPO DI COLTURA DEI TERRENI
COMPRESI NELLE REGIONI AGRARIE DELLA PROVINCIA DI AREZZO
Legge n. 10 del 28.01.77 art. 14 Anno di riferimento 2023
Anno di applicazione 2024

| TIPO DI COLTURA | REGIONI AGRARIE - VALORI MEDI PER ETTARO ESPRESSE IN EURO | | | | | | |
|---|---|---------------------|--------------------------|---------------------|-----------------------------------|---------------------------------|------------------------|
| | N. 1 Casentino | N. 2 Alto Tevere | N. 3 Colline Valdarno | N. 4 Valtiberina | N. 5 Colline Valdichiana Ovese | N. 6 Colline Valdichiana Est | N. 7 Colline Arezzo |
| Seminativo nudo ordinario | 6.000,00 | 6.000,00 | 6.500,00 | 6.000,00 | 6.000,00 | 6.500,00 | 6.500,00 |
| Seminativo nudo intensivo (1) | 16.000,00 | 16.000,00 | 24.000,00 | 26.000,00 | 24.000,00 | 25.000,00 | 25.000,00 |
| Seminativo arborato ordinario | 6.000,00 | 6.000,00 | 6.500,00 | 6.000,00 | 6.000,00 | 6.500,00 | 6.500,00 |
| Seminativo arborato intensivo (1) | 16.000,00 | 16.000,00 | 24.000,00 | 26.000,00 | 24.000,00 | 25.000,00 | 25.000,00 |
| Seminativo irriguo (2) | 22.000,00 | 19.000,00 | 26.000,00 | 31.000,00 | 26.000,00 | 29.000,00 | 27.000,00 |
| Colture ortive a pieno campo | 50.000,00 | 50.000,00 | 50.000,00 | 50.000,00 | 50.000,00 | 50.000,00 | 50.000,00 |
| Colture in serra (3) | 50.000,00 | 50.000,00 | 50.000,00 | 50.000,00 | 50.000,00 | 50.000,00 | 50.000,00 |
| Vivaio (4) | 45.000,00 | 45.000,00 | 48.000,00 | 45.000,00 | 45.000,00 | 48.000,00 | 45.000,00 |
| Frutteto specializzato (5) (3) | 18.000,00 | 13.000,00 | 22.000,00 | 16.000,00 | 40.000,00 | 34.000,00 | 40.000,00 |
| Oliveto promiscuo (6) | 10.600,00 | 8.900,00 | 17.000,00 | 10.600,00 | 15.200,00 | 17.000,00 | 15.200,00 |
| Oliveto specializzato | 20.400,00 | 16.800,00 | 30.000,00 | 16.800,00 | 27.600,00 | 30.000,00 | 27.600,00 |
| Oliveto specializzato IGP TOSCANO | 22.400,00 | 22.400,00 | 33.000,00 | 22.400,00 | 30.400,00 | 33.000,00 | 30.400,00 |
| Vigneto (5) | 21.600,00 | 16.800,00 | 30.000,00 | 21.600,00 | 27.600,00 | 30.000,00 | 27.600,00 |
| Vigneto specializzato D.O.P., D.O.C., I.G.T. e I.G.P. (5) | 43.500,00 | 43.500,00 | 50.800,00 | 43.500,00 | 47.000,00 | 50.800,00 | 47.000,00 |
| Parco, sedimi rustici, giardini, orti familiari e resedi | 80.000,00 | 80.000,00 | 80.000,00 | 80.000,00 | 80.000,00 | 80.000,00 | 80.000,00 |
| Castagno da frutto | 5.000,00 | 5.800,00 | 4.500,00 | 5.500,00 | 4.000,00 | 4.500,00 | 4.500,00 |
| Pascolo | 2.600,00 | 2.600,00 | 2.100,00 | 2.100,00 | 2.100,00 | 2.100,00 | 2.100,00 |
| Prato pascolo artificiale | 3.100,00 | 3.100,00 | 3.100,00 | 3.100,00 | 3.100,00 | 3.100,00 | 3.100,00 |
| Bosco alto fusto (7) | 4.600,00 | 4.400,00 | 4.400,00 | 4.400,00 | 4.400,00 | 4.400,00 | 4.400,00 |
| Bosco ceduo e misto (7) | 4.000,00 | 4.000,00 | 4.000,00 | 4.000,00 | 4.000,00 | 4.000,00 | 4.000,00 |
| Incolto produttivo o sterile (8) | 1.500,00 | 1.500,00 | 1.500,00 | 1.500,00 | 1.500,00 | 1.500,00 | 1.500,00 |

Note : (1) Trattasi di terreno classificato catastalmente dalla 1a alla 3a classe.
(2) Quando risulta tale catastalmente oppure trattasi di seminativo nudo o arborato intensivo irrigato con impianti fissi o mobili.
(3) Da valutare a parte gli impianti e attrezzature fisse.
(4) Da valutare a parte il soprassuolo.
(5) Trattasi di impianti di età media a partire dalla messa in dimora.
(6) Quando l'arboratura ha una densità non inferiore a 80 piante per Ha e non superiore a 199 piante per Ha.
(7) Aumentare o diminuire del 40% il valore per ettaro, in caso di bosco prossimo al taglio o appena tagliato.
(8) Terreno non idoneo alla coltivazione che, senza intervento della mano dell'uomo, dia un prodotto valutabile anche minimo.
Non sono classificati come incolti produttivi i terreni non coltivati per evidente abbandono o destinazione temporanea diversa.

N.B.: Si precisa che i frutti pendenti non sono compresi nei valori agricoli medi e, pertanto, dovranno essere risarciti a parte.

Figura 26 - Tabella riepilogativa VAM annualità 2024 (valida per l'annualità 2023)

4.4 Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento

La stima ha richiesto un esame preliminare dei criteri estimativi applicabili nella fattispecie, al fine di poter meglio rispondere alla richiesta avanzata dal Comune di Castiglion Fiorentino.

Si premette che la presente valutazione, come in precedenza segnalato, è volta alla determinazione del più probabile valore venale in comune commercio dei beni in stima.

Nel caso specifico, si rileva che la presente valutazione è relativa a beni immobili destinati a terreni di diversa natura suddivisi in più corpi di complessive 22 porzioni; si è ritenuto quindi opportuno ai fini valutativi prima raggrupparli in due distinti compendi omogenei (terreni all'interno del territorio urbanizzato e terreni agricoli) e poi da questi in sei sotto-compendi (due per il primo compendio e quattro per il secondo), ciascuno con beni simili tra loro per destinazione d'uso e per fruizione di detti terreni:

- il primo, di consistenza pari a complessivi mq 150, costituito da un terreno fruibile (o meglio, già utilizzato) come estensione del resede di pertinenza di edificato a destinazione residenziale abitativa al quale è prossimo, identificato nel foglio 56 con la particella 429;
- il secondo, di consistenza pari a complessivi mq 160, costituito da un terreno fruibile (o meglio, già utilizzato) come estensione del resede di pertinenza di

edificato a destinazione artigianale al quale è prossimo, identificato nel foglio 56 con la particella 764;

- il terzo, di consistenza pari a complessivi mq 2.050, costituito da terreni ad uso prettamente agricolo, identificati nel foglio 55 con le particelle 291, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 324, 325 e foglio 56 particella 467;
- il quarto, di consistenza pari a complessivi mq 2.010, costituito da terreni ad uso prettamente agricolo, identificati nel foglio 91 con le particelle 28, 29 e 31;
- il quinto, di consistenza pari a complessivi mq 18.168, costituito da terreni ad uso prettamente agricolo, identificati nel foglio 90 con la particella 37 e foglio 93 particella 40;
- il sesto, di consistenza pari a complessivi mq 20.065, costituito da terreni ad uso prettamente agricolo, identificati nel foglio 93 con le particelle 39 e 41 e foglio 94 particella 27, 48 e 281.

È stata effettuata un'attenta analisi di mercato che ha riguardato le destinazioni d'uso, nonché uno studio su quale sia l'utilizzazione economica dei beni, considerata l'ubicazione dei beni e dei compendi nell'immediato intorno della campagna in cui sono collocati; è stata analizzata la situazione di mercato in essere, con l'evoluzione dell'andamento a seguire il periodo post-pandemia.

Di seguito si riportano le due metodologie estimative adottate per i beni immobili in valutazione.

4.4.1 Metodologia valutazione terreni ad uso resede pertinenziale

L'analisi illustrata nel paragrafo precedente è stata condotta tenendo in considerazione prioritariamente che la destinazione e l'utilizzo attuale dei terreni in esame è quella di resede pertinenziale ad integrazione dell'area scoperta già ad uso di edificato residenziale abitativo e edificato artigianale.

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento non è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima, tuttavia, è possibile considerare detti terreni quali resede di pertinenza di un'unità immobiliare principale che rientra in segmenti di mercato (quello residenziale e quello produttivo) sufficientemente dinamici e tali da giustificare l'utilizzo del procedimento comparativo pluri-parametrico derivato dal *Market Comparison Approach* (MCA).

Pertanto, il valore di tali beni sarà determinato moltiplicando la rispettiva superficie commerciale per il valore unitario, derivato in percentuale rispetto a quello di un bene principale ipotizzato come unità tipo, del quale i terreni oggetto della stima possono rappresentare una pertinenza.

A causa della variabilità che caratterizza questo tipo di beni, il campione dei prezzi non risulta completamente omogeneo rispetto agli immobili di stima.

La comparazione viene quindi effettuata utilizzando un procedimento pluri-parametrico con il quale è possibile quantificare l'influenza sul prezzo di ciascuna caratteristica di rilievo al fine di pervenire al corretto giudizio di valore.

Tra i procedimenti pluri-parametrici il "procedimento comparativo di mercato MCA" adottato consente di isolare l'influenza di tutte le principali caratteristiche sul prezzo in maniera sistematica.

Il procedimento comparativo pluri-parametrico derivato dal *Market Comparison Approach*, infatti, si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- *quantitative*, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, ecc.);
- *qualitative ordinabili*, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (per esempio scadente, normale, ottimo);
- *quantitative non ordinabili*, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (per esempio presente/non presente).

Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente, legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica del cosiddetto "prezzo implicito" (cioè quel prezzo che esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare dell'unità di riferimento della caratteristica considerata).

Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto.

Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione, tramite indagine di mercato, nel caso di bene da stimare considerabile quale pertinenza di un altro immobile ipotizzato ai fini della stima, di un campione di beni di confronto simili a quest'ultimo, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano stati oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati in epoca prossima a quella della stima;
2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al *subject* per epoca e localizzazione, tramite il test di ammissibilità che fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;

5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea stimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata);
7. determinazione del valore di mercato del bene da stimare moltiplicando la sua superficie commerciale con il suo valore unitario di mercato, calcolato in misura percentuale rispetto a quello del *subject* ipotizzato quale unità principale.

4.4.2 Metodologia valutazione terreni ad uso agricolo

L'analisi illustrata nel paragrafo precedente è stata condotta tenendo in considerazione prioritariamente che la destinazione e l'utilizzo attuale dei terreni in esame è quella agricola.

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi (terreni agricoli) o comunque riconducibili a quelli in stima.

Tale condizione consente l'applicazione della metodologia diretta declinata attraverso il procedimento comparativo pluri-parametrico derivato dal *Market Comparison Approach* (MCA).

A causa della variabilità che caratterizza questo tipo di beni il campione dei prezzi non risulta completamente omogeneo rispetto all'immobile in stima.

La comparazione viene quindi effettuata utilizzando il procedimento pluri-parametrico indicato, con il quale è possibile quantificare l'influenza sul prezzo di ciascuna caratteristica di rilievo al fine di pervenire al corretto giudizio di valore.

Il procedimento comparativo pluri-parametrico derivato dal *Market Comparison Approach*, infatti, si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- *quantitative*, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero ecc.);
- *qualitative ordinabili*, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (per es. scadente, normale, ottimo);
- *quantitative non ordinabili*, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (per es. presente/non presente).

Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente, legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica del cosiddetto "prezzo implicito" (cioè quel prezzo che esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare dell'unità di riferimento della caratteristica considerata).

Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione, tramite indagine di mercato, di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano stati oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati in epoca prossima a quella della stima;
2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al *subject* per epoca e localizzazione, tramite il test di ammissibilità che fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; l'analisi di mercato ha evidenziato la sostanziale stazionarietà dei valori dei terreni agricoli, inoltre i comparabili assunti a riferimento sono stati individuati in un ambito territoriale sufficientemente omogeneo; per questo non è necessario in questo caso riallineare i prezzi unitari con tale test di ammissibilità;
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

4.5 Valutazione sotto-compendio 1.1

4.5.1 Indagini di mercato e costituzione del campione

Sulla base di quanto riportato precedentemente, considerato che il terreno da valutare è utilizzato come resede in ampliamento rispetto al già presente resede pertinenziale di edificio principale a destinazione residenziale, ai fini valutativi si

considererà come tale il suo uso potenziale e quindi si procederà attraverso un rapporto di pertinenzialità, prendendo a riferimento l'unità principale con termine a destinazione residenziale (*subject - S*) della quale è già di fatto a servizio.

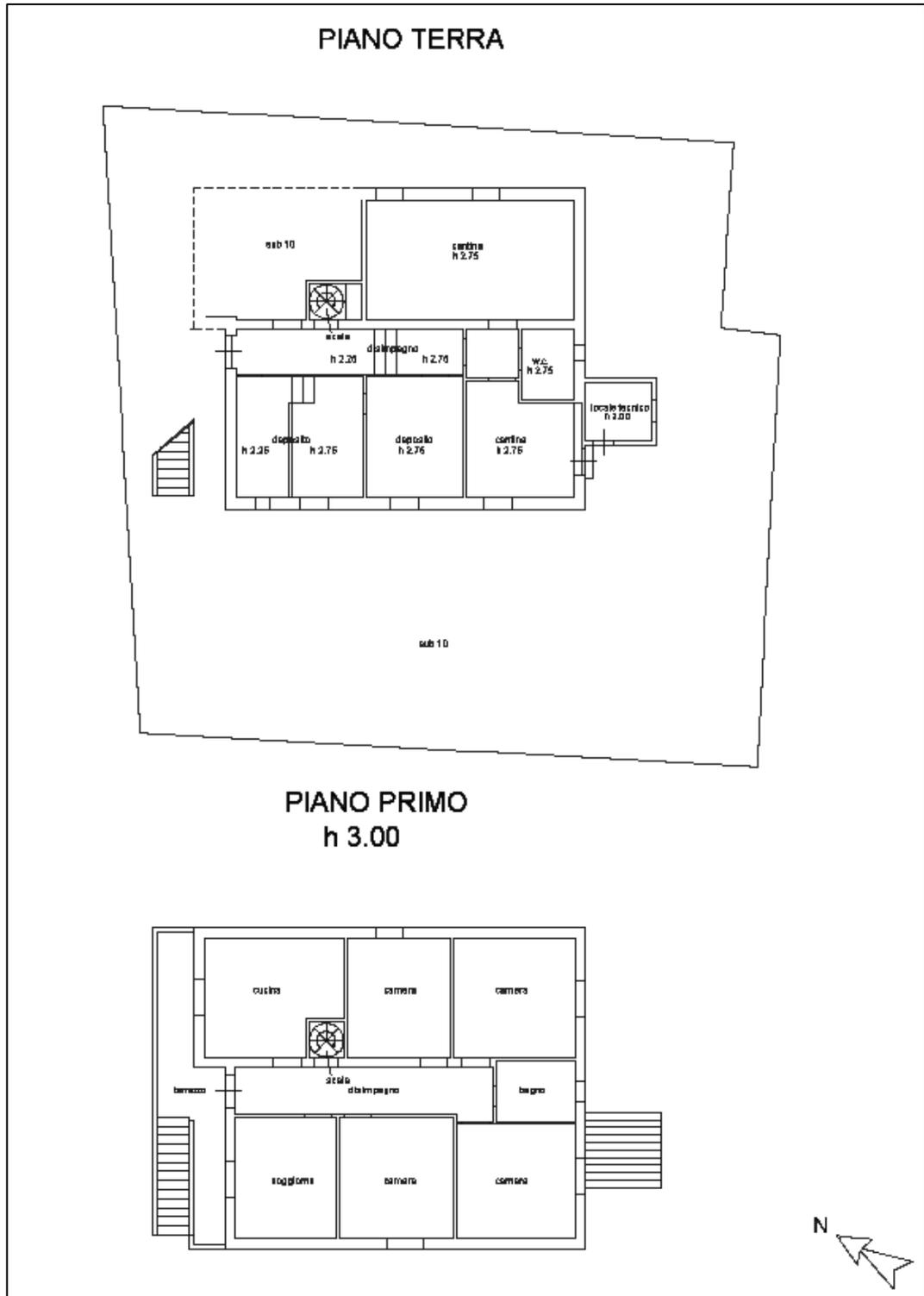


Figura 27 – Planimetria unità immobiliare sub. 11 particella 383 edificio residenziale

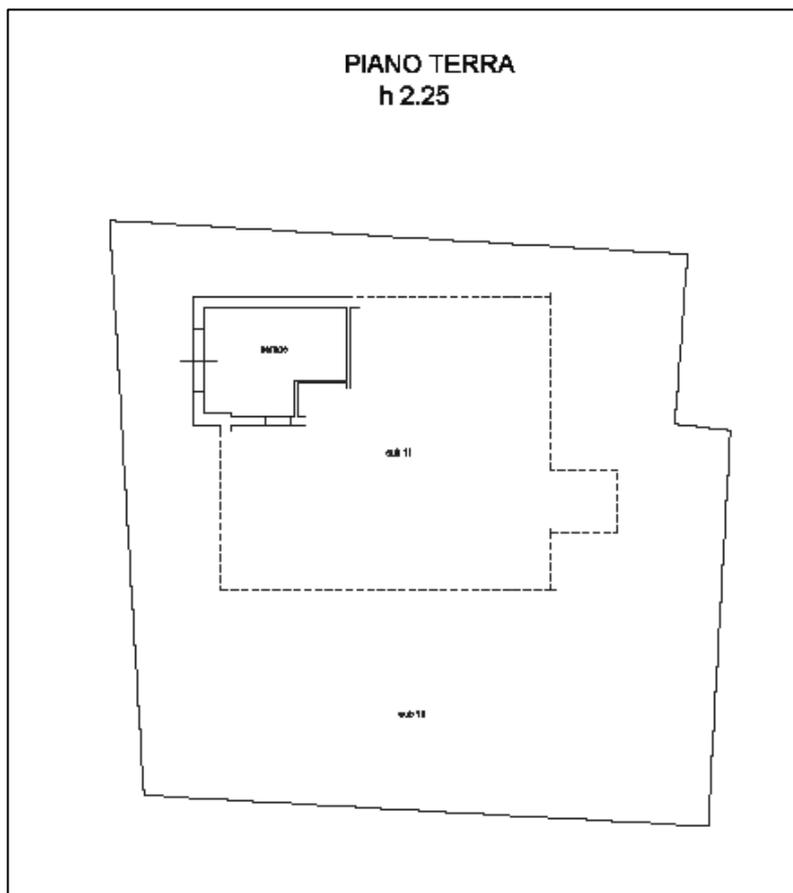


Figura 28 – Planimetria unità immobiliare sub. 12 particella 383 edificio residenziale

L'unità tipo di riferimento (figura 28) è stata assunta in quella più rappresentativa, in questo caso quella per la quale il bene da valutare ha vocazione pertinenziale, identificata catastalmente al foglio di mappa 56, particella 383, subalterni 11 (abitazione) e 12 (rimessa).

Trattasi di un'abitazione isolata unifamiliare edificata nel 1969, in stato manutentivo normale, tipologia architettonica civile, qualità dell'affaccio prevalente e distributiva normale, dotata di due servizi igienici WC, dislocata su due livelli di piano (terra e primo); unità corredata da cantina e autorimessa al piano terra, integrata da resede pertinenziale, per una consistenza commerciale in cifra tonda di mq 279, ottenuta così come da prospetto a seguire.

| Uiu tipo o sua porzione | Superficie lorda (mq) | Coefficiente di ragguaglio | Superficie ragguagliata (mq) |
|--|-----------------------|----------------------------|------------------------------|
| Piano terra - abitazione | 107,00 | 1,00 | 107 |
| Piano primo - abitazione | 129,00 | 1,00 | 129 |
| Piano terra - cantina | 5,00 | 0,25 | 1,25 |
| Piano terra - autorimessa | 23,00 | 0,50 | 11,5 |
| Piano primo - terrazzo e scala | 20,00 | 0,30 | 6 |
| Resede di pertinenza | 236,00 | 0,10 | 23,6 |
| Resede di pertinenza eccedente la superficie principale residenziale | 39,00 | 0,02 | 0,78 |
| TOTALE | | | 279,13 |

Le indagini di mercato effettuate hanno riguardato atti di compravendita di beni immobili simili a destinazione residenziale abitativa (*comparables* - C), stipulati nel triennio antecedente (2022-2024) a quello di valutazione, con caratteristiche, in linea di massima, simili o riconciliabili a quelle dell'unità tipo (*subject* - S), mentre le caratteristiche sono quelle riportate nella tabella "A" - immobile in stima.

Tali indagini hanno riguardato unità residenziali abitative paragonabili, in linea di massima, a quelle oggetto di valutazione ed appartenenti allo stesso segmento immobiliare. Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili di confronto sono state ricavate dalle planimetrie catastali e dalle immagini estrapolate da "Google maps - Street view", oltre a quanto rilevabile negli atti di trasferimento.

Si evidenzia che i *comparables* sono ubicati tutti nella zona OMI "C2" del comune di Castiglion Fiorentino, la stessa nella quale ricade il *subject*.

Si precisa che quale parametro tecnico di riferimento della consistenza è stata adottata la superficie lorda commerciale sia per il *subject* che per i *comparables*, determinata con la metodologia di calcolo della consistenza catastale degli immobili urbani, come stabilito dal Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (M.O.S.I.) adottato per prassi dall'Agenzia delle Entrate, che per immobili a destinazione ordinaria mutua sostanzialmente i parametri di cui al D.P.R. n° 138/1998.

Le superfici sono computate al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni fino a cm 50 di spessore, conteggiando le scale una sola volta.

Le superfici accessorie dirette sono state ragguagliate con coefficiente del 50%, quelle accessorie indirette con coefficiente del 25%, la scala esterna con ballatoio con coefficiente del 30%, il resede di pertinenza è stato ragguagliato al 10% fino alla consistenza della superficie principale dell'abitazione ed al 2% per la porzione eccedente tale consistenza, senza limite di superficie.

Di seguito si riporta la georeferenziazione dei comparabili e del bene in stima nel territorio comunale di Castiglion Fiorentino (figura 29).

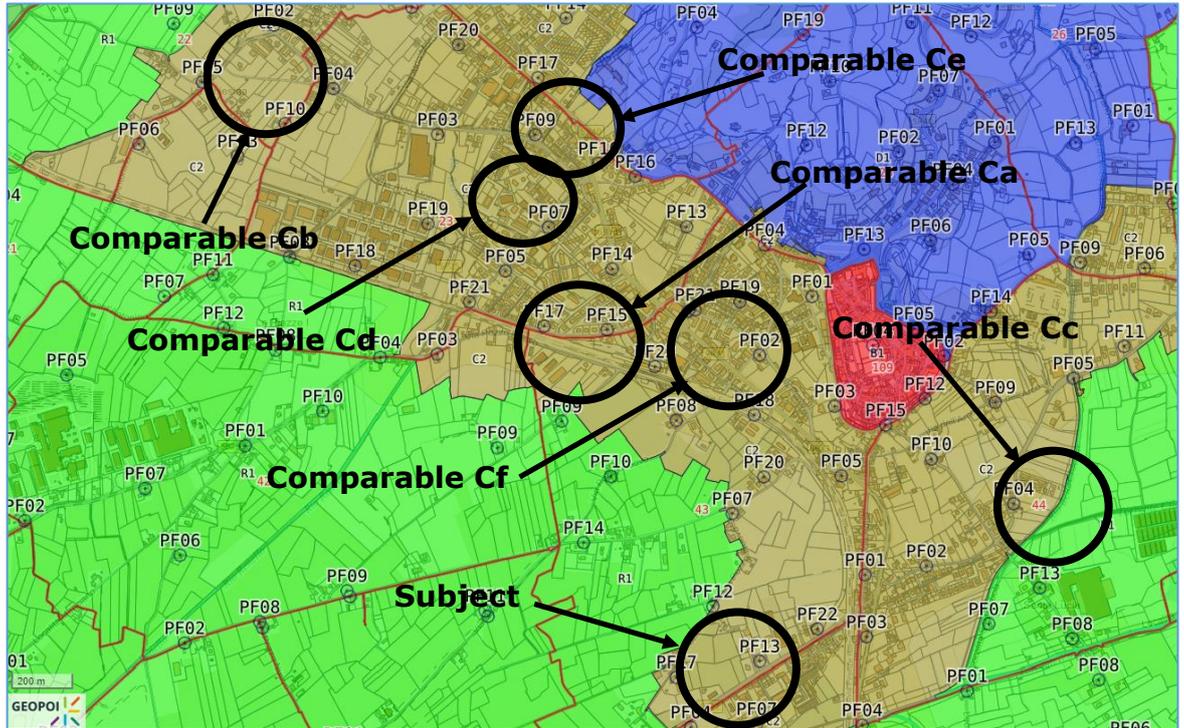
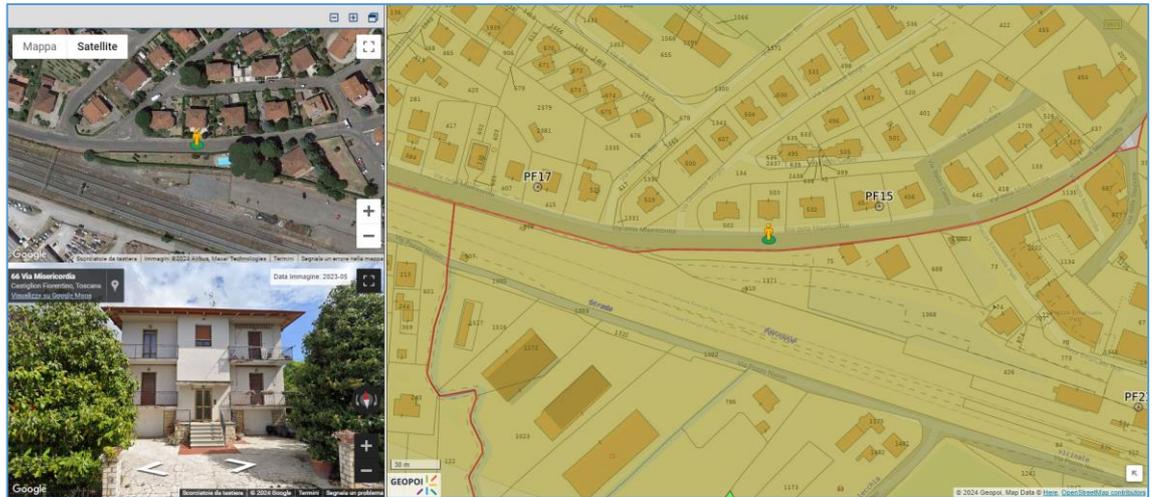


Figura 29 – Georeferenziazione nel territorio comunale di Castiglion Fiorentino

Nella Tabella "A" – Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima (*subject*) che per ciascun immobile di confronto (*comparables*), oltre alle informazioni relative alle schede di seguito proposte relativamente ai comparabili (con indicati gli estremi degli atti di transazione, le informazioni relative al prezzo, alla data dell'atto, all'indirizzo, alla zona OMI di appartenenza, agli identificativi catastali ed alla categoria, nonché una descrizione sintetica dei beni) che saranno poi ivi riportate, saranno indicati i giudizi per ciascuno in merito alle caratteristiche oggetto di confronto.

Per la visione di quanto a seguire riportato, si rimanda alla **TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE (vedi allegato n° 1)**, completa di tutti gli elementi riferiti oltre al *subject*, a tutti i *comparables*.

| Comparabile C _a | | |
|--|---|---|
| Fonte: | Compravendita | |
| Estremi dell'atto: | Notaio Giuseppe De Stefano - repertorio 73273 | |
| Prezzo (€): | 235.000,00 | |
| Data dell'atto: | 08/04/2024 | |
| Comune: | Castiglion Fiorentino | |
| Zona OMI: | C2 | |
| Indirizzo | Toponimo | Via della Misericordia |
| | Numero civico | 64 |
| Dati catastali | Sezione | - |
| | Foglio | 23 |
| | Particella | 503 |
| | Subalterno | 1-2 |
| | Categoria | A/3-A/3 |
| Descrizione ed ulteriori informazioni: | | Abitazione in fabbricato unifamiliare, edificato nel 1969, in normale stato manutentivo e conservativo, di tipologia economica, posta al piano primo e secondo, integrata da cantina ed autorimessa al piano terra e da resede di pertinenza, per una superficie totale ragguagliata di mq 308; prezzo unitario dichiarato pari ad € 762,99/mq. |

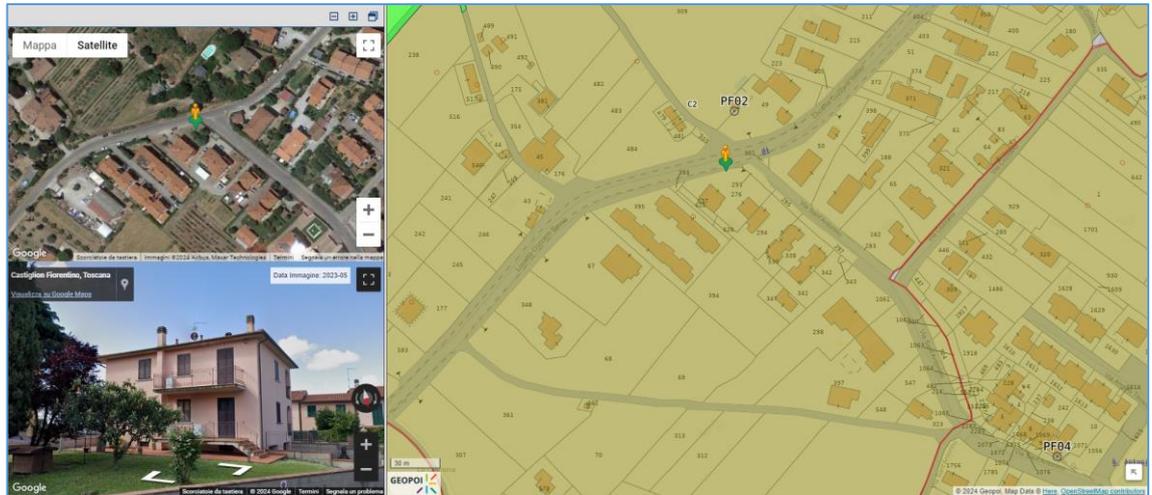


Direzione Provinciale di Arezzo – Ufficio Provinciale-Territorio

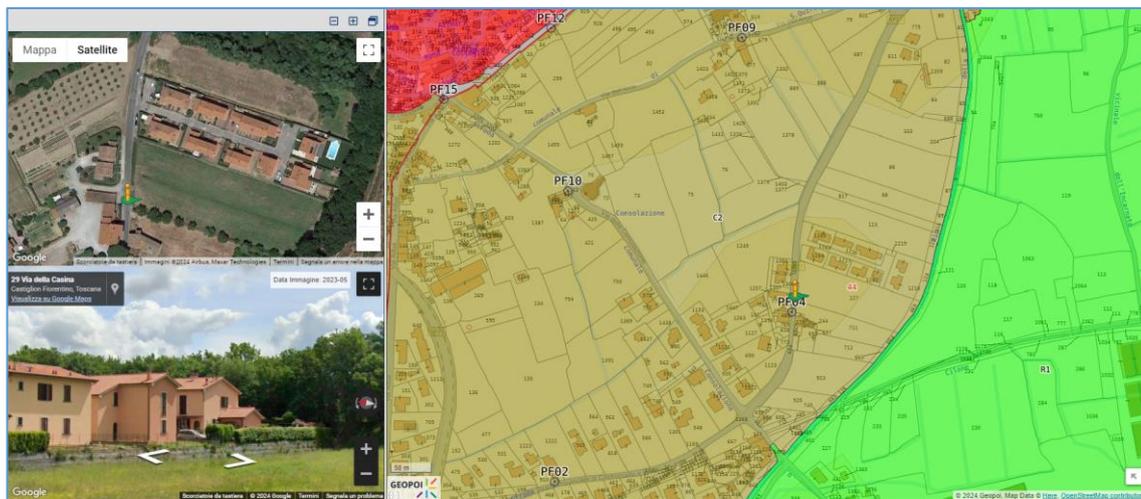
Via Francesco Petrarca, 52 – 52100 Arezzo - tel. 0575-91741 – dp.arezzo@pce.agenziaentrate.it

Comparabile C_b

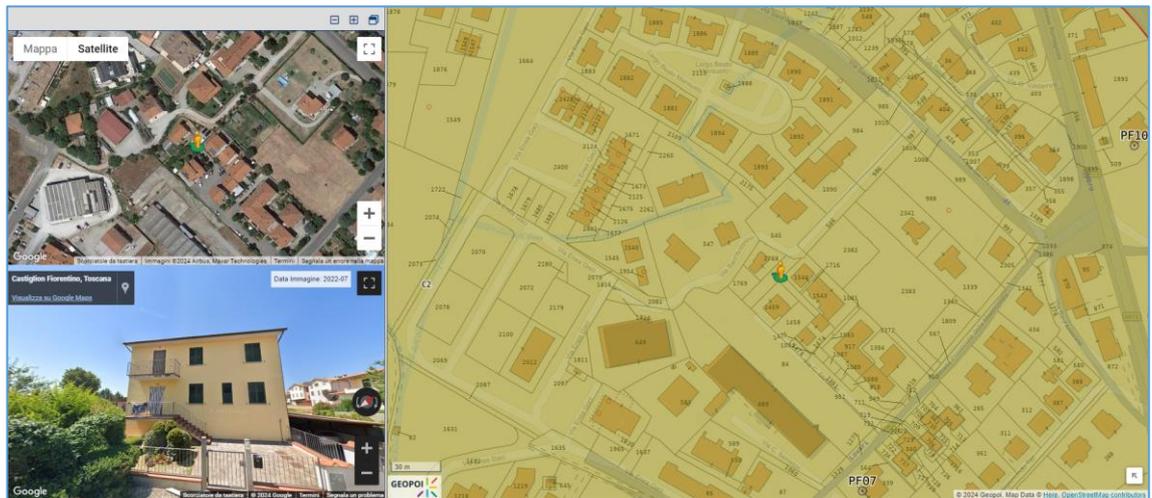
| | | |
|---|----------------------|---|
| Fonte: | | Compravendita |
| Estremi dell'atto: | | Notaio Sara Treni - repertorio 1488 |
| Prezzo (€): | | 210.000,00 |
| Data dell'atto: | | 21/05/2024 |
| Comune: | | Castiglion Fiorentino |
| Zona OMI: | | C2 |
| Indirizzo | Toponimo | Via Sant'Antonino |
| | Numero civico | 149 |
| Dati catastali | Sezione | - |
| | Foglio | 22 |
| | Particella | 276 |
| | Subalterno | 18-12 |
| | Categoria | A/3-C/6 |
| Descrizione ed ulteriori informazioni: | | Abitazione in fabbricato plurifamiliare, edificato nel 2006, in normale stato manutentivo e conservativo, di tipologia civile, posta al piano primo, integrata da cantina ed autorimessa al piano seminterrato e da resede di pertinenza, per una superficie totale ragguagliata di mq 168; prezzo unitario dichiarato pari ad € 1.250,00/mq. |



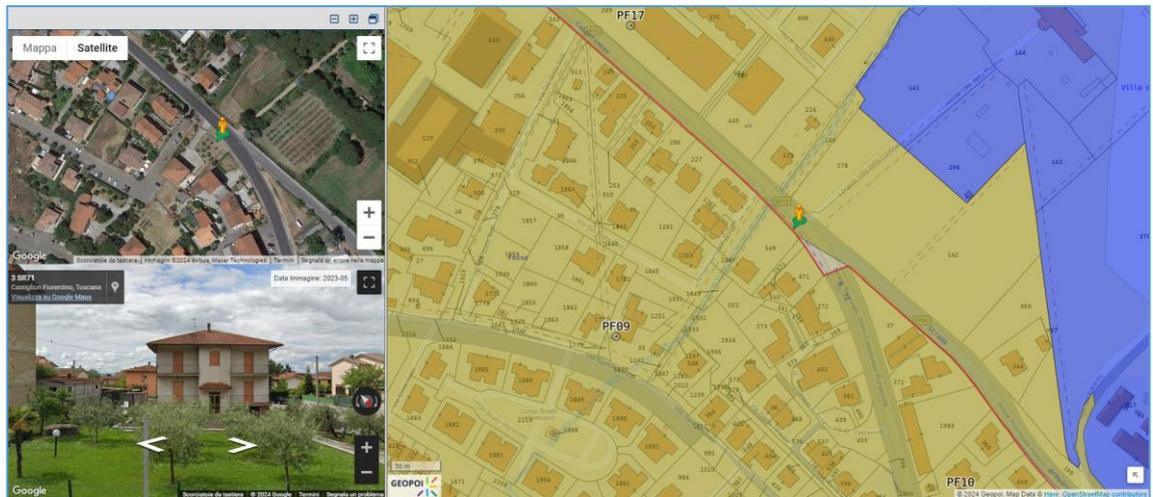
| Comparabile C _c | | |
|--|---|------------------|
| Fonte: | Compravendita | |
| Estremi dell'atto: | Notaio Giuseppe De Stefano - repertorio 73469 | |
| Prezzo (€): | 243.000,00 | |
| Data dell'atto: | 19/06/2024 | |
| Comune: | Castiglion Fiorentino | |
| Zona OMI: | C2 | |
| Indirizzo | Toponimo | Via della Casina |
| | Numero civico | 30/H |
| Dati catastali | Sezione | - |
| | Foglio | 44 |
| | Particella | 1218 |
| | Subalterno | 7-6 |
| | Categoria | A/3-C/6 |
| Descrizione ed ulteriori informazioni: | Abitazione in fabbricato plurifamiliare, edificato nel 2008, in normale stato manutentivo e conservativo, di tipologia civile, posta al piano terra e primo, integrata da cantina al piano interrato e da resede di pertinenza, per una superficie totale ragguagliata di mq 147; prezzo unitario dichiarato pari ad € 1.653,06/mq. | |



| Comparabile C _d | | |
|--|---|---|
| Fonte: | Compravendita | |
| Estremi dell'atto: | Notaio Giuseppe De Stefano - repertorio 73532 | |
| Prezzo (€): | 220.000,00 | |
| Data dell'atto: | 10/07/2024 | |
| Comune: | Castiglion Fiorentino | |
| Zona OMI: | C2 | |
| Indirizzo | Toponimo | Via Cosimo Serristori |
| | Numero civico | 49/S |
| Dati catastali | Sezione | - |
| | Foglio | 23 |
| | Particella | 1768 |
| | Subalterno | 2-3 |
| | Categoria | A/2-C/6 |
| Descrizione ed ulteriori informazioni: | | Abitazione in fabbricato unifamiliare, edificato nel 2003, in normale stato manutentivo e conservativo, di tipologia civile, posta al piano primo e secondo, integrata da cantina ed autorimessa al piano seminterrato e da resede di pertinenza, per una superficie totale ragguagliata di mq 201; prezzo unitario dichiarato pari ad € 1.094,53/mq. |

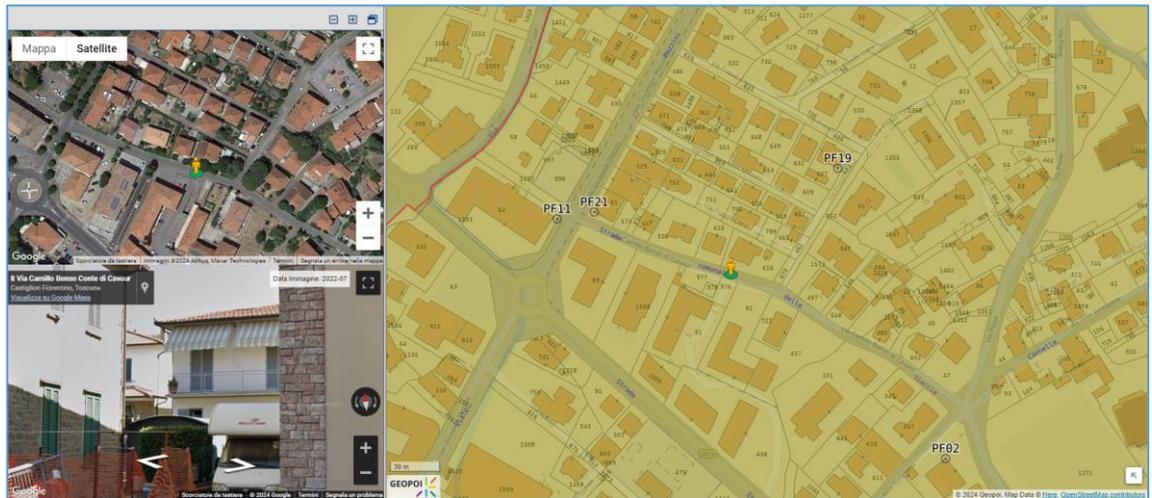


| Comparabile C _e | | |
|--|---|-------------|
| Fonte: | Compravendita | |
| Estremi dell'atto: | Notaio Giuseppe De Stefano - repertorio 73560 | |
| Prezzo (€): | 285.000,00 | |
| Data dell'atto: | 17/07/2024 | |
| Comune: | Castiglion Fiorentino | |
| Zona OMI: | C2 | |
| Indirizzo | Toponimo | Via Aretina |
| | Numero civico | 11 |
| Dati catastali | Sezione | - |
| | Foglio | 23 |
| | Particella | 549 |
| | Subalterno | 4-3 |
| | Categoria | A/3-C/6 |
| Descrizione ed ulteriori informazioni: | Abitazione in fabbricato unifamiliare, edificato nel 1973, in normale stato manutentivo e conservativo, di tipologia economica, posta al piano primo e secondo, integrata da cantina ed autorimessa al piano terra e da resede di pertinenza, per una superficie totale ragguagliata di mq 347; prezzo unitario dichiarato pari ad € 821,33/mq. | |



Comparabile C_f

| | | |
|---|----------------------|---|
| Fonte: | | Compravendita |
| Estremi dell'atto: | | Notaio Sara Treni - repertorio 1532 |
| Prezzo (€): | | 220.000,00 |
| Data dell'atto: | | 25/07/2024 |
| Comune: | | Castiglion Fiorentino |
| Zona OMI: | | C2 |
| Indirizzo | Toponimo | Via Fratelli Cervi |
| | Numero civico | 46 |
| Dati catastali | Sezione | - |
| | Foglio | 43 |
| | Particella | 755 |
| | Subalterno | 5-4 |
| | Categoria | A/3-C/6 |
| Descrizione ed ulteriori informazioni: | | Abitazione in fabbricato unifamiliare, edificato nel 1968, in normale stato manutentivo e conservativo, di tipologia economica, posta al piano terra e primo, integrata da cantina ed autorimessa al piano terra e da resede di pertinenza, per una superficie totale ragguagliata di mq 263; prezzo unitario dichiarato pari ad € 836,50/mq. |



4.5.2 Tabella del test di ammissibilità

Il test di ammissibilità ha lo scopo di omogeneizzare i prezzi di questi immobili, e consiste nel:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite un coefficiente, che tenga conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Detto coefficiente, infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile;
- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante un coefficiente che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

Con tali riallineamenti, pertanto, si definisce il prezzo unitario corretto ($p'ci$) dei *comparables*.

I *comparables* i cui dati unitari corretti non ricadono nell'intervallo dei valori ammissibili prestabilito devono essere eliminati dal campione. Tale intervallo di valori è determinato ampliando opportunamente l'intervallo dei dati relativi allo stato normale della zona OMI in cui è ricompreso l'immobile, per tener conto del loro stato manutentivo.

Nella Tabella "B" – Test di ammissibilità viene indicato l'ampliamento per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') e quello necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C''). Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi dei comparabili, l'intervallo di confronto è stato determinato: (valore minimo OMI – C' ; valore massimo OMI + C''). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

Nel caso in esame tutti i dati OMI utilizzati sono quelli relativi alla destinazione residenziale. Si fa presente che, ai soli fini estimativi, per il test di ammissibilità, il costo unitario (C') per passare dallo stato manutentivo scadente a normale è stato assunto pari a €/mq 450,00 e il costo unitario (C'') per passare dallo stato normale a ottimo è stato assunto pari a €/mq 450,00, entrambi desunti dalle riviste tecniche di settore. Pertanto, considerato che nella zona OMI del *subject* sono riportate quotazioni per la tipologia "Abitazioni di tipo civile" in stato normale in un intervallo da €/mq 1.000,00 a €/mq 1.400,00, l'intervallo di ammissibilità avrà gli estremi oscillanti da €/mq 550,00/mq a €/mq 1.850,00.

Se la condizione non è rispettata i *comparables* vengono scartati. In questo caso, dalla tabella si evince che i *comparables* sono tutti ammissibili, pertanto andranno tutti a costituire il campione iniziale.

Per la visione di quanto descritto, si rimanda alla **TABELLA "B" – TEST DI AMMISSIBILITA'** (vedi allegato n° 1), completa di tutti gli elementi citati.

4.5.3 Tabella dei dati

La tabella dati riporta la quantificazione delle caratteristiche influenti sul prezzo. La misura di ogni caratteristica di tipo quantitativo (per es. la superficie e la lunghezza) viene espressa dalla quantità stessa, mentre quelle di tipo qualitativo, sia ordinabili che non ordinabili, sono tradotte in punteggi numerici (per es. 0, 1, 2 ecc.).

Nella Tabella "C" - Dati sono indicate le caratteristiche che generalmente, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili relativi al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

| Caratteristiche "Immobili Residenziali" | | |
|---|--------------------------|-----------------------------|
| Denominazione | Dettaglio o Nomenclatore | Unità di misura o punteggio |
| Consistenza | Superficie ragguagliata | m ² |
| Localizzazione di dettaglio dell'edificio | Degradata | 0 |
| | Normale | 1 |
| | Ricerca | 2 |
| Tipologia architettonica dell'edificio | Economica | 0 |
| | Civile | 1 |
| | Signorile | 2 |
| Orientamento prevalente dell'uiu | N | 0 |
| | NE-NO | 1 |
| | E-O | 2 |
| | SE-SO | 3 |
| | S | 4 |
| Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu | Scadente | 0 |
| | Normale | 1 |
| | Di pregio | 2 |
| Stato manutentivo dell'uiu | Scadente | 0 |
| | Normale | 1 |
| | Ottimo | 2 |
| Numero di affacci | Uno | 0 |
| | Due | 1 |
| | Tre | 2 |
| | Quattro | 3 |
| | >Quattro | 4 |
| Qualità distributiva | Scadente | 0 |
| | Normale | 1 |
| | Di pregio | 2 |
| Numero WC | Uno | 0 |
| | Due | 1 |
| | >Due | 2 |

Le caratteristiche dei comparativi per le quali non sono disponibili informazioni certe, vengono valorizzate nella tabella dati con riferimento a situazioni ordinarie, così come reperite nel mercato immobiliare locale.

Per la visione dei dati si rimanda alla **TABELLA "C" - DATI (vedi allegato n° 1)**, completa di tutti gli elementi riferiti oltre al *subject*, a tutti i *comparables*.

4.5.4 Tabella dei prezzi impliciti

Il prezzo marginale o implicito di una caratteristica esprime la variazione di prezzo al variare della caratteristica stessa.

Nella tabella seguente sono riportate le caratteristiche considerate influenti nella determinazione del valore, per ciascuna delle quali è riportata una breve descrizione.

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/rialineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

Di seguito sono riportate, per ciascuna caratteristica considerata, una breve descrizione ed il canone implicito (peso) utilizzato:

| Caratteristica | Significato | Simbologia | Unità di misura Kci |
|--|--|--------------|---|
| C1 Consistenza ragguagliata | L'importo esprime la variazione di valore che ordinariamente un operatore economico è disposto a pagare per acquistare un mq in più di superficie commerciale. | Kc1 x p'cmin | Prezzo unitario minimo fra i vari comparables (€/mq) |
| C2 Localizzazione di dettaglio dell'edificio | Identifica la variazione percentuale del valore dovuta al posizionamento del comparabile e/o del subject all'interno della propria zona OMI. | Kc2 x Pci | % in considerazione delle indicazioni del mercato di riferimento Assunta pari al 10,0% |
| C3 Tipologia architettonica dell'edificio | Identifica la variazione percentuale del valore dovuta alle caratteristiche architettoniche del fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare. | Kc3 x Pci | % in considerazione delle indicazioni del mercato di riferimento Assunta pari al 7,0% |
| C4 Orientamento prevalente dell'ui | Identifica la variazione percentuale del valore dovuta al diverso grado di orientamento espositivo. | Kc4 x Pci | % in considerazione delle indicazioni del mercato di riferimento Assunta pari al 2,0% |
| C5 Qualità dell'affaccio prevalente dell'ui | Individua la variazione di prezzo dovuta all'apprezzamento del mercato locale per la qualità dell'affaccio (scadente/normale/di pregio). | Kc5 x Pci | % in considerazione delle indicazioni del mercato di riferimento Assunta pari al 5,0% |

| | | | | |
|-----------|----------------------------|---|-----------|--|
| C6 | Stato manutentivo dell'uiu | L'importo esprime la somma in moneta corrente necessario per far passare l'unità da uno stato manutentivo all'altro (scadente/normale - normale/ottimo). | Kc6 x Sts | €/mq (riferito alla superficie del subject - Sts) Corrispondente ad €/mq 450,00 |
| C7 | Numero di affacci | Identifica la variazione percentuale del valore in funzione del numero di affacci esistenti. | Kc7 x Pci | % in considerazione delle indicazioni del mercato di riferimento Assunta pari al 2,0% |
| C8 | Qualità distributiva | La percentuale fissa la variazione di valore che un operatore economico ordinario è disposto a pagare per passare da una qualità distributiva scadente a normale e da normale a ottima. | Kc8 x Pci | % in considerazione delle indicazioni del mercato di riferimento Assunta pari al 6,0% |
| C9 | Numero WC | Identifica la variazione percentuale del valore in funzione del numero dei servizi igienici presenti. | Kc9 x Pci | % in considerazione delle indicazioni del mercato di riferimento Assunta pari al 5,0% |

Si precisa che le percentuali/valori dei prezzi impliciti sono stati assunti sulla base delle indicazioni del mercato locale di riferimento, listini immobiliari o dalla letteratura di riferimento, ad eccezione del valore relativo alla consistenza.

Tale valore per la caratteristica consistenza è stato assunto pari al prezzo unitario minimo ($P'_{C_{min}}$) riscontrabile fra i comparabili ammessi alle fasi successive dell'elaborazione (nel caso specifico pari a €/mq 821,33), ritenendo che l'operatore economico ordinario sia disposto a pagare almeno il prezzo minimo, riscontrato sull'intero campione, per ottenere un metro quadrato in più di superficie.

Per la consultazione dei prezzi impliciti dei *comparables* si rimanda all'apposita **TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI (vedi allegato n° 1)**.

4.5.5 Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutativa, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima.

In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare.

Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{corretto} = P_{ci} + \sum \Delta P_i$.

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti, che si discostino

dal valore medio determinato per una percentuale superiore all'alea stimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima, devono essere scartati e il valore di mercato deve essere ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui e reiterato il procedimento di verifica.

Per il risultato si rimanda alla **TABELLA "E" - VALUTAZIONE E SINTESI VALUTATIVA (vedi allegato n° 1)**.

Il valore unitario del bene (unità principale residenziale abitativa) risulta quindi pari a **€/mq 978,28**.

Tale valore unitario così ottenuto si può quindi utilizzare per la determinazione del valore unitario del terreno, posta la sua pertinenzialità rispetto all'unità principale.

Per determinare detto valore unitario del terreno ad uso resede pertinenziale, si moltiplicherà detto valore unitario dell'unità principale (residenziale abitativa) sopra determinato, per un coefficiente di ragguaglio.

Considerato che, sulla base del D.P.R. n° 138/1998, il resede di pertinenza ad uso esclusivo di tali edifici residenziali, si ragguaglia in misura pari al 10% fino alla consistenza della superficie principale dell'abitazione ed al 2% per la porzione eccedente tale consistenza, senza limite di superficie, nel caso in esame si ritiene di attribuire il coefficiente di ragguaglio del **4%** alla porzione di resede in valutazione, viste le sue caratteristiche in parte a giardino piantumato e le dotazioni (prato, recinzione, cancello), nonché in considerazione della sua posizione immediatamente prossima all'edificato ed alle scale di accesso esterne al piano primo, anche rispetto al già presente resede di pertinenza di per sé non eccedente la superficie principale dell'abitazione unifamiliare.

Si procede pertanto alla determinazione del valore di mercato come di seguito indicato.

$$[(€/mq 978,28 \times 4\%) \times mq 150] =$$
$$(€/mq 39,13 \times mq 150) = € 5.869,50 \text{ in c.t. } \mathbf{€ 5.900,00}$$

4.6 Valutazione sotto-compendio 1.2

4.6.1 Indagini di mercato e costituzione del campione

Sulla base di quanto riportato precedentemente, considerato che il terreno da valutare è utilizzato come resede in ampliamento rispetto al già presente resede pertinenziale di edificio principale a destinazione artigianale/produttiva, ai fini valutativi si considererà come tale il suo uso potenziale e quindi si procederà attraverso un rapporto di pertinenzialità, prendendo a riferimento l'unità principale contermine a destinazione artigianale/produttiva (*subject - S*) della quale è già di fatto a servizio.

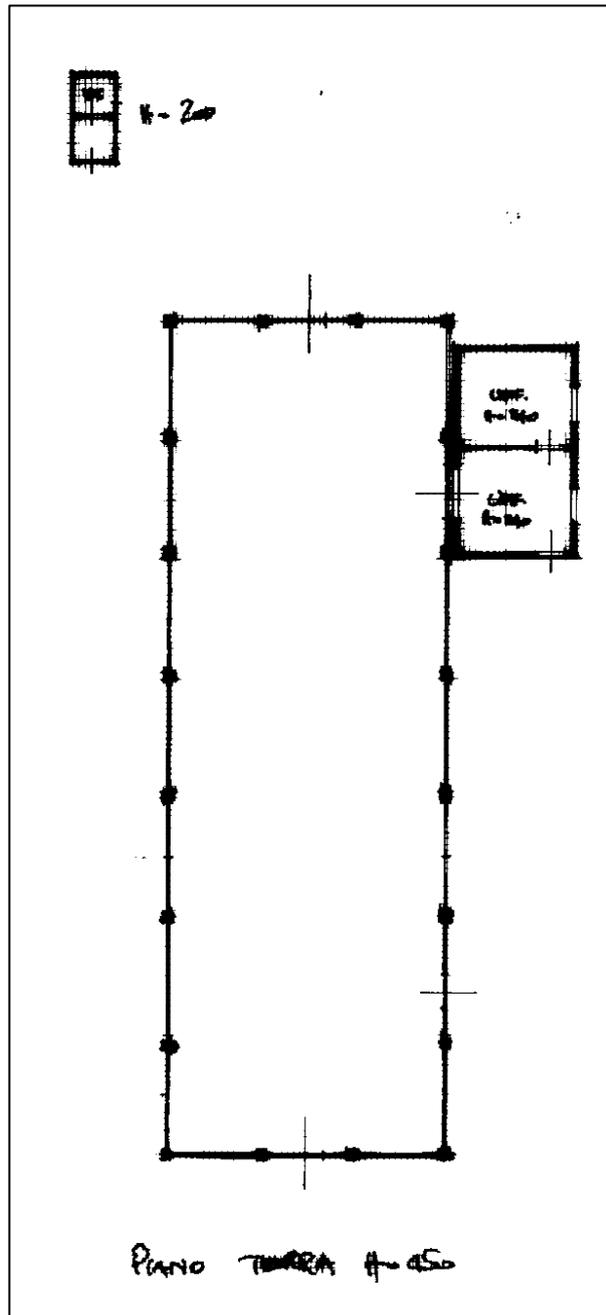


Figura 30 - Planimetria unità immobiliare particella 370 edificio artigianale/produitivo

L'unità tipo di riferimento (figura 30) è stata assunta in quella più rappresentativa, in questo caso quella per la quale il bene da valutare ha vocazione pertinenziale, identificata catastalmente al foglio di mappa 56, particella 370.

Trattasi di un capannone ad uso laboratorio edificato nel 1988 e sorto a matrice spontanea, tipologia costruttiva di tipo ordinario, dotazione impianti e dotazione area scoperta normale, accessibilità e collegamenti viari anch'essa normale, altezza ordinaria, in stato manutentivo normale, elevato sul solo piano terra, di struttura semplice e corredato da due vani ufficio e da un piccolo locale accessorio indiretto, integrato da ampio resede pertinenziale, per una

consistenza commerciale in cifra tonda di mq 418, ottenuta così come da prospetto a seguire.

| Uiu tipo o sua porzione | Superficie lorda (mq) | Coefficiente di ragguaglio | Superficie ragguagliata (mq) |
|-------------------------|-----------------------|----------------------------|------------------------------|
| Laboratorio | 264,00 | 1,00 | 264 |
| Uffici | 30,00 | 1,25 | 37,5 |
| Locale accessorio | 5,00 | 0,25 | 1,25 |
| Resede di pertinenza | 1.150,00 | 0,10 | 115 |
| TOTALE | | | 417,75 |

Le indagini di mercato effettuate hanno riguardato atti di compravendita di beni immobili simili a destinazione produttiva (*comparables - C*), stipulati nel triennio antecedente (2021-2024) a quello di valutazione, con caratteristiche, in linea di massima, simili o riconciliabili a quelle dell'unità tipo (*subject - S*), mentre le caratteristiche sono quelle riportate nella tabella "A" – immobile in stima.

Tali indagini hanno riguardato unità artigianali/produitive paragonabili, in linea di massima, a quelle oggetto di valutazione ed appartenenti allo stesso segmento immobiliare. Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili di confronto sono state ricavate dalle planimetrie catastali e dalle immagini estrapolate da "Google maps – Street view", oltre a quanto rilevabile negli atti di trasferimento.

Si evidenzia che i *comparables* sono ubicati tutti nel comune di Castiglion Fiorentino, lo stesso nel quale ricade il *subject*.

Si precisa che quale parametro tecnico di riferimento della consistenza è stata adottata la superficie lorda commerciale sia per il *subject* che per i *comparables*, determinata con la metodologia di calcolo della consistenza catastale degli immobili urbani, come stabilito dal Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (M.O.S.I.) adottato per prassi dall'Agenzia delle Entrate, che per immobili a destinazione ordinaria mutua sostanzialmente i parametri di cui al D.P.R. n° 138/1998.

Le superfici sono computate al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni fino a cm 50 di spessore.

I locali ad uso ufficio sono stati ragguagliati con coefficiente del 125%, onde tener conto del maggior grado di finitura e di presenza di impianti rispetto alla zona produttiva, l'accessorio indiretto con coefficiente del 25%, il resede di pertinenza è stato ragguagliato al 10% senza limite di superficie.

Di seguito si riporta la georeferenziazione dei comparabili e del bene in stima nel territorio comunale di Castiglion Fiorentino (figura 31).

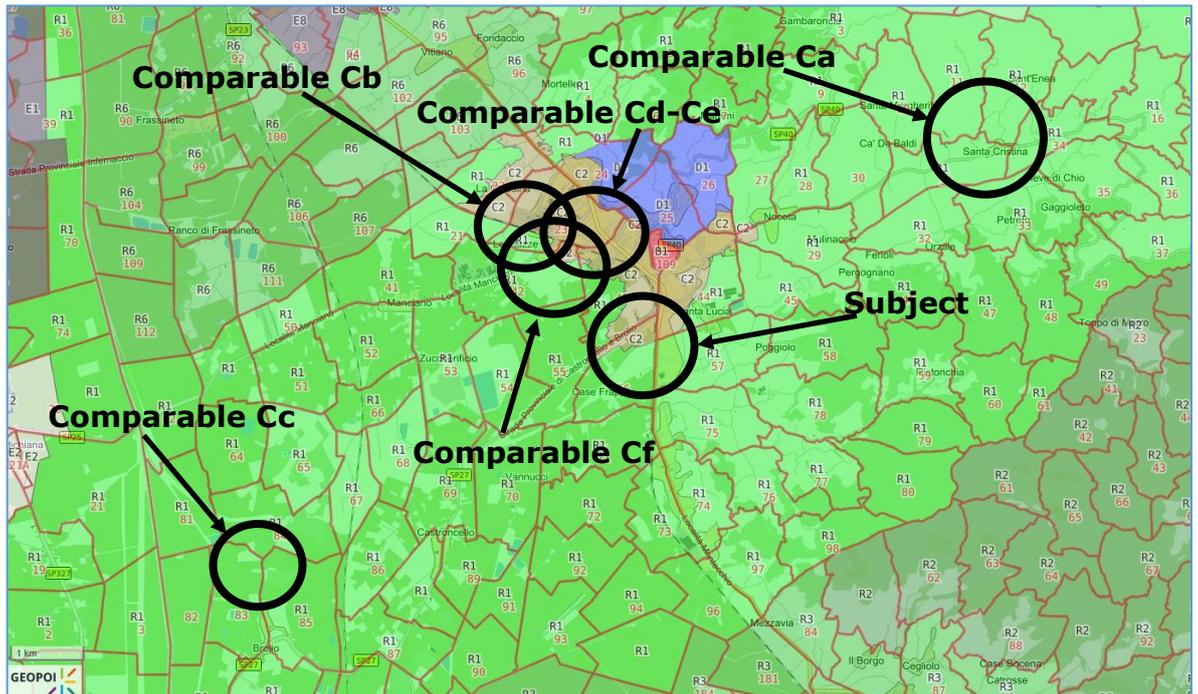
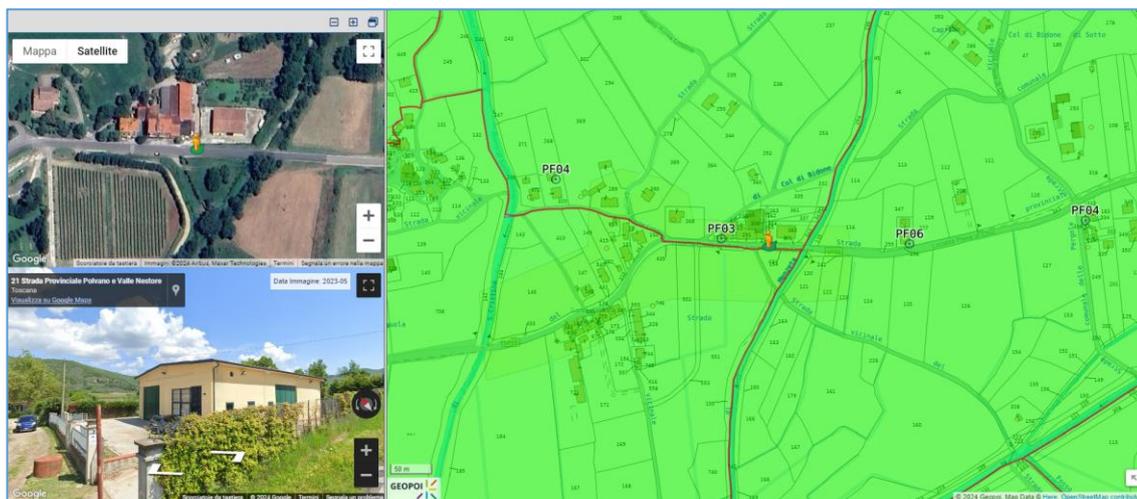


Figura 31 – Georeferenziazione nel territorio comunale di Castiglion Fiorentino

Nella Tabella "A" – Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima (*subject*) che per ciascun immobile di confronto (*comparables*), oltre alle informazioni relative alle schede di seguito proposte relativamente ai comparabili (con indicati gli estremi degli atti di transazione, le informazioni relative al prezzo, alla data dell'atto, all'indirizzo, alla zona OMI di appartenenza, agli identificativi catastali ed alla categoria, nonché una descrizione sintetica dei beni) che saranno poi ivi riportate, saranno indicati i giudizi per ciascuno in merito alle caratteristiche oggetto di confronto.

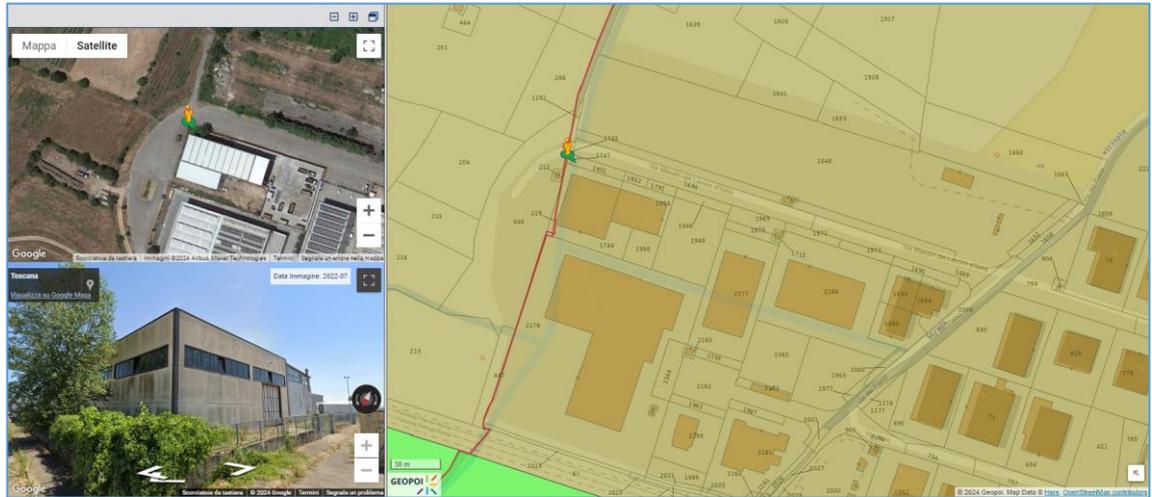
Per la visione di quanto a seguire riportato, si rimanda alla **TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE (vedi allegato n° 2)**, completa di tutti gli elementi riferiti oltre al *subject*, a tutti i *comparables*.

| Comparabile C _a | | |
|--|---|-------------------------|
| Fonte: | Compravendita | |
| Estremi dell'atto: | Notaio Giuseppe De Stefano - repertorio 70869 | |
| Prezzo (€): | 100.000,00 | |
| Data dell'atto: | 20/10/2021 | |
| Comune: | Castiglion Fiorentino | |
| Zona OMI: | R1 | |
| Indirizzo | Toponimo | Località Santa Cristina |
| | Numero civico | snc |
| Dati catastali | Sezione | - |
| | Foglio | 12 |
| | Particella | 383 |
| | Subalterno | - |
| | Categoria | C/3 |
| Descrizione ed ulteriori informazioni: | <p>Fabbricato ad uso produttivo, edificato nel 2010, tipologia costruttiva di tipo ordinario, dotazione impianti normale, accessibilità normale, altezza ordinaria, in stato manutentivo normale, posto a piano terra, composto da locale laboratorio, da vani di servizio ad uso uffici e servizi igienici, integrato da resede esclusivo, per una superficie totale ragguagliata di mq 420; prezzo unitario dichiarato pari ad €/mq 238,10.</p> | |

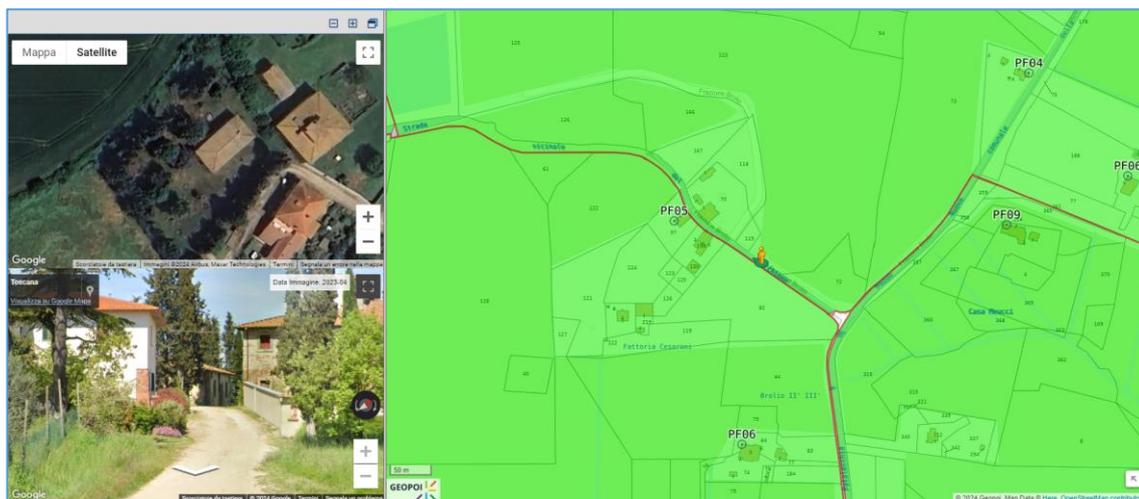


Comparabile C_b

| | | |
|---|----------------------|--|
| Fonte: | | Compravendita |
| Estremi dell'atto: | | Notaio Giacomo Pieraccini - repertorio 21929 |
| Prezzo (€): | | 155.000,00 |
| Data dell'atto: | | 27/05/2022 |
| Comune: | | Castiglion Fiorentino |
| Zona OMI: | | C2 |
| Indirizzo | Toponimo | Via Maestri del Lavoro d'Italia |
| | Numero civico | snc |
| Dati catastali | Sezione | - |
| | Foglio | 23/21 |
| | Particella | 1744/219 |
| | Subalterno | - |
| Categoria | | D/7 |
| Descrizione ed ulteriori informazioni: | | Fabbricato ad uso produttivo, edificato nel 2003, tipologia costruttiva inferiore all'ordinario, dotazione impianti carente, accessibilità normale, altezza ordinaria, in stato manutentivo normale, posto a piano terra e primo, composto da locale laboratorio, da vani di servizio ad uso uffici e servizi igienici, integrato da tettoia chiusa da pareti in pannelli e da resede esclusivo, per una superficie totale ragguagliata di mq 812; prezzo unitario dichiarato pari ad €/mq 190,89. |

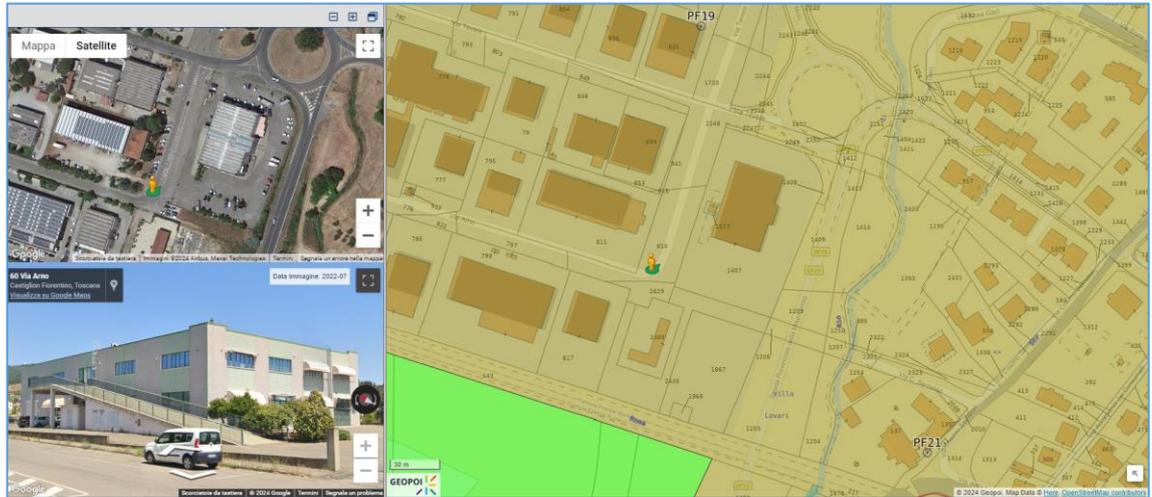


| Comparabile C _c | | |
|--|---|-----------------|
| Fonte: | Compravendita | |
| Estremi dell'atto: | Notaio Giuseppe De Stefano - repertorio 72187 | |
| Prezzo (€): | 105.500,00 | |
| Data dell'atto: | 06/02/2023 | |
| Comune: | Castiglion Fiorentino | |
| Zona OMI: | R1 | |
| Indirizzo | Toponimo | Località Brolio |
| | Numero civico | snc |
| Dati catastali | Sezione | - |
| | Foglio | 83 |
| | Particella | 97 |
| | Subalterno | - |
| | Categoria | C/2 |
| Descrizione ed ulteriori informazioni: | <p>Fabbricato ad uso produttivo, risalente a vecchia epoca, tipologia costruttiva di tipo ordinario, dotazione impianti carente, accessibilità normale, altezza superiore all'ordinaria, in stato manutentivo normale, posto a piano terra, composto da locale laboratorio, da vani di servizio ad uso deposito con altezza ridotta, integrato da resede esclusivo, per una superficie totale ragguagliata di mq 421; prezzo unitario dichiarato pari ad €/mq 250,59.</p> | |



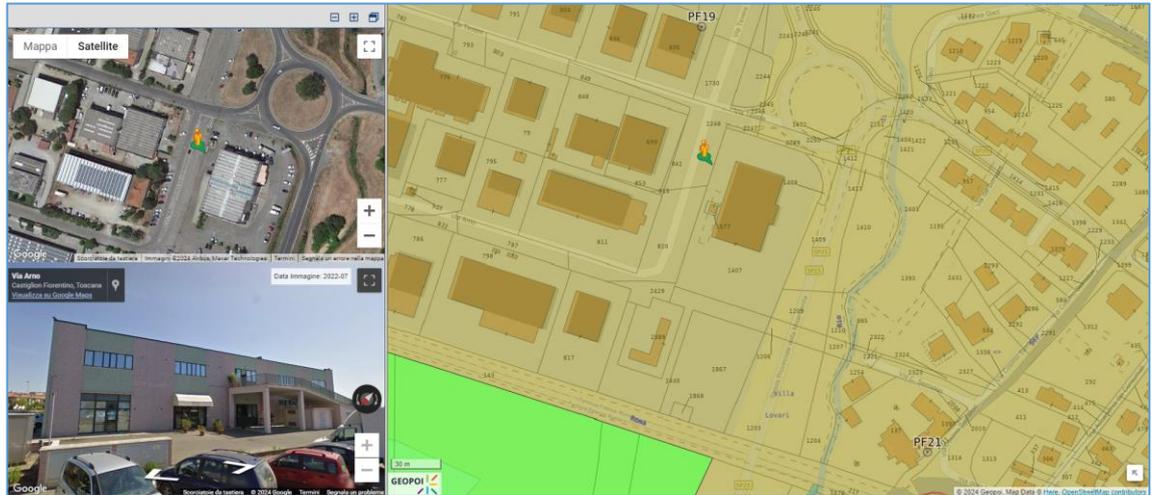
Comparabile C_d

| | | |
|---|----------------------|---|
| Fonte: | | Compravendita |
| Estremi dell'atto: | | Notaio Giuseppe De Stefano - repertorio 73020 |
| Prezzo (€): | | 170.000,00 |
| Data dell'atto: | | 27/12/2023 |
| Comune: | | Castiglion Fiorentino |
| Zona OMI: | | C2 |
| Indirizzo | Toponimo | Via Tevere |
| | Numero civico | 1/Q |
| Dati catastali | Sezione | - |
| | Foglio | 23 |
| | Particella | 1407 |
| | Subalterno | 22 |
| Categoria | | C/3 |
| Descrizione ed ulteriori informazioni: | | Porzione di fabbricato ad uso produttivo, edificato nel 2000, tipologia costruttiva superiore all'ordinario, dotazione impianti elevata, accessibilità ottima, altezza inferiore all'ordinaria, in stato manutentivo normale, posto a piano primo, composto da locali laboratorio e magazzino, da vani di servizio ad uso uffici e servizi igienici, integrato da diritti su resede di pertinenza a comune, per una superficie totale ragguagliata di mq 248; prezzo unitario dichiarato pari ad €/mq 685,48. |



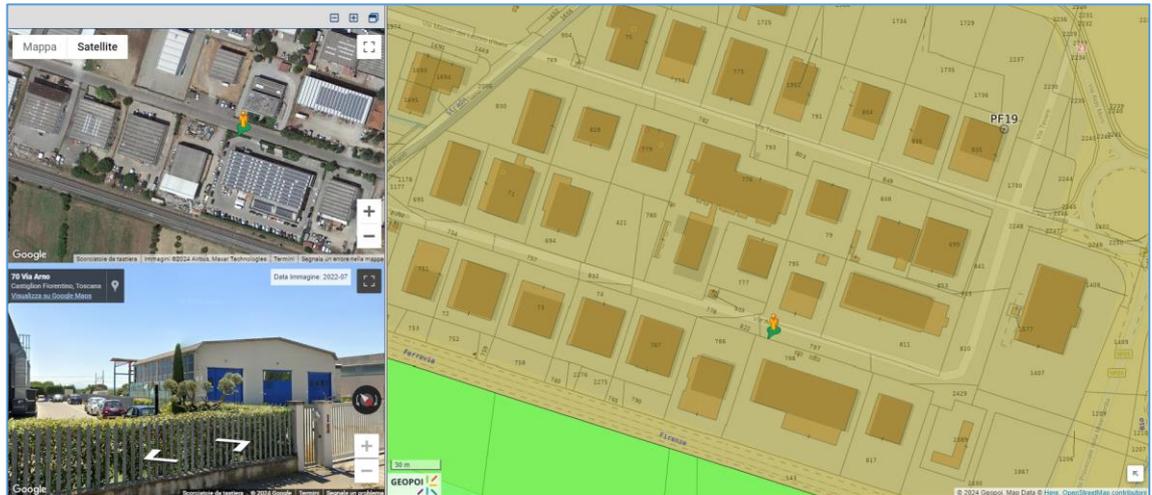
Comparabile C_e

| | | |
|---|----------------------|--|
| Fonte: | | Compravendita |
| Estremi dell'atto: | | Notaio Giuseppe De Stefano - repertorio 73129 |
| Prezzo (€): | | 160.000,00 |
| Data dell'atto: | | 12/02/2024 |
| Comune: | | Castiglion Fiorentino |
| Zona OMI: | | C2 |
| Indirizzo | Toponimo | Via Tevere |
| | Numero civico | 1/C-1/E |
| Dati catastali | Sezione | - |
| | Foglio | 23 |
| | Particella | 1407 |
| | Subalterno | 44-38 |
| Categoria | | C/3-C/1 |
| Descrizione ed ulteriori informazioni: | | Porzione di fabbricato ad uso produttivo, edificato nel 2000, tipologia costruttiva superiore all'ordinario, dotazione impianti elevata, accessibilità ottima, altezza inferiore all'ordinaria, in stato manutentivo normale, posto a piano terra, composto da locali laboratorio e magazzino, da vani di servizio ad uso uffici, vendita e servizi igienici, integrato da diritti su resede di pertinenza a comune, per una superficie totale ragguagliata di mq 373; prezzo unitario dichiarato pari ad €/mq 428,95. |



Comparabile C_f

| | | |
|---|----------------------|--|
| Fonte: | | Compravendita |
| Estremi dell'atto: | | Notaio Giuseppe De Stefano - repertorio 73184 |
| Prezzo (€): | | 250.000,00 |
| Data dell'atto: | | 01/03/2024 |
| Comune: | | Castiglion Fiorentino |
| Zona OMI: | | C2 |
| Indirizzo | Toponimo | Via Arno |
| | Numero civico | 61 |
| Dati catastali | Sezione | - |
| | Foglio | 73 |
| | Particella | 786 |
| | Subalterno | 1 |
| | Categoria | C/3 |
| Descrizione ed ulteriori informazioni: | | Fabbricato ad uso produttivo, edificato nel 1987, tipologia costruttiva ordinaria, dotazione impianti elevata, accessibilità ottima, altezza superiore all'ordinaria, in stato manutentivo normale, posto a piano terra e primo, composto da locale laboratorio, da vani di servizio ad uso uffici e servizi igienici, integrato da tettoia e da resede esclusivo, per una superficie totale ragguagliata di mq 796; prezzo unitario dichiarato pari ad €/mq 314,07. |



4.6.2 Tabella del test di ammissibilità

Il test di ammissibilità ha lo scopo di omogeneizzare i prezzi di questi immobili, e consiste nel:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite un coefficiente, che tenga conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Detto coefficiente, infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile;
- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante un coefficiente che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

Con tali riallineamenti, pertanto, si definisce il prezzo unitario corretto ($p'ci$) dei *comparables*.

I *comparables* i cui dati unitari corretti non ricadono nell'intervallo dei valori ammissibili prestabilito devono essere eliminati dal campione. Tale intervallo di valori è determinato ampliando opportunamente l'intervallo dei dati relativi allo stato normale della zona OMI in cui è ricompreso l'immobile, per tener conto del loro stato manutentivo.

Nella Tabella "B" – Test di ammissibilità viene indicato l'ampliamento per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') e quello necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C''). Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi dei comparabili, l'intervallo di confronto è stato determinato: (valore minimo OMI – C' ; valore massimo OMI + C''). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

Nel caso in esame tutti i dati OMI utilizzati sono quelli relativi alla destinazione produttiva. Si fa presente che, ai soli fini estimativi, per il test di ammissibilità, il costo unitario (C') per passare dallo stato manutentivo scadente a normale è stato assunto pari a €/mq 200,00 e il costo unitario (C'') per passare dallo stato normale a ottimo è stato assunto pari a €/mq 200,00, entrambi desunti dalle riviste tecniche di settore. Pertanto, considerato che nella zona OMI "C2" del *subject* sono riportate quotazioni per la tipologia "Capannoni industriali" in stato normale in un intervallo da €/mq 290,00 a €/mq 450,00, l'intervallo di ammissibilità avrà gli estremi oscillanti da €/mq 90,00/mq a €/mq 650.

Se la condizione non è rispettata i *comparables* vengono scartati. In questo caso, dalla tabella si evince che i *comparables* sono tutti ammissibili tranne uno (Cd), pertanto quelli restanti andranno a costituire il campione iniziale.

Per la visione di quanto descritto, si rimanda alla **TABELLA "B" – TEST DI AMMISSIBILITA'** (vedi allegato n° 2), completa di tutti gli elementi citati.

4.6.3 Tabella dei dati

La tabella dati riporta la quantificazione delle caratteristiche influenti sul prezzo. La misura di ogni caratteristica di tipo quantitativo (per es. la superficie e la lunghezza) viene espressa dalla quantità stessa, mentre quelle di tipo qualitativo, sia ordinabili che non ordinabili, sono tradotte in punteggi numerici (per es. 0, 1, 2 ecc.).

Nella Tabella "C" - Dati sono indicate le caratteristiche che generalmente, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili relativi al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

| Caratteristiche "Produttivo" | | |
|-------------------------------------|---|-----------------------------|
| Denominazione | Dettaglio o Nomenclatore | Unità di misura o punteggio |
| Consistenza | Superficie ragguagliata | m ² |
| Livello della Tipologia Costruttiva | Inferiore all'ordinario | 0 |
| | Ordinario | 1 |
| | Superiore all'ordinario | 2 |
| Dotazione Impiantistica | Carente | 0 |
| | Normale | 1 |
| | Elevata | 2 |
| Dotazione area scoperta | Scarsa | 0 |
| | Normale | 1 |
| | Elevata | 2 |
| Accessibilità e Collegamenti viari | Scadente | 0 |
| | Normale | 1 |
| | Ottima | 2 |
| Altezza | Inferiore all'ordinaria | 0 |
| | Ordinaria | 1 |
| | Superiore all'ordinaria | 2 |
| Sistema produttivo di appartenenza | Isolato | 0 |
| | A matrice spontanea | 1 |
| | Organizzato dallo strumento Urbanistico | 2 |
| Stato Manutentivo | Scadente | 0 |
| | Normale | 1 |
| | Ottimo | 2 |

Le caratteristiche dei comparativi per le quali non sono disponibili informazioni certe, vengono valorizzate nella tabella dati con riferimento a situazioni ordinarie, così come reperite nel mercato immobiliare locale.

Per la visione dei dati si rimanda alla **TABELLA "C" - DATI (vedi allegato n° 2)**, completa di tutti gli elementi riferiti oltre al subject, a tutti i *comparables*.

4.6.4 Tabella dei prezzi impliciti

Il prezzo marginale o implicito di una caratteristica esprime la variazione di prezzo al variare della caratteristica stessa.

Nella tabella seguente sono riportate le caratteristiche considerate influenti nella determinazione del valore, per ciascuna delle quali è riportata una breve descrizione.

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

Di seguito sono riportate, per ciascuna caratteristica considerata, una breve descrizione ed il canone implicito (peso) utilizzato:

| Caratteristica | | Significato | Simbologia | Unità di misura Kci |
|----------------|-------------------------------------|--|--------------|---|
| C1 | Consistenza ragguagliata | Individua la variazione di prezzo dovuta all'apprezzamento del mercato locale per la superficie che caratterizza il bene. | Kc1 x p'cmin | Prezzo unitario minimo fra i vari comparables (€/mq) |
| C2 | Livello della tipologia costruttiva | Individua la variazione di prezzo dovuta all'apprezzamento del mercato locale per la tipologia costruttiva del fabbricato (struttura in c.a. prefabbricato con copertura piana/a sched oppure struttura in cemento armato con copertura a volte e catene). | Kc2 x Pci | % in considerazione delle indicazioni del mercato di riferimento Assunta pari al 10,0% |
| C3 | Dotazione impiantistica | Individua la variazione di prezzo necessaria per far passare l'unità da un livello di dotazione impiantistica all'altro (scadente/normale - normale/ottimo). | Kc3 x Pci | % in considerazione delle indicazioni del mercato di riferimento Assunta pari al 8,0% |
| C4 | Dotazione area scoperta | Individua la variazione dovuta all'apprezzamento del mercato locale in relazione alla presenza di maggiore o minore superficie scoperta pertinenziale a comune, in aggiunta a quella esclusiva (già conteggiata nella consistenza con ragguaglio). | Kc4 x Pci | % in considerazione delle indicazioni del mercato di riferimento Assunta pari al 5,0% |
| C5 | Accessibilità e collegamenti viari | Individua la variazione dovuta all'apprezzamento del mercato locale in relazione alla relativa vicinanza alle principali infrastrutture di comunicazione. | Kc5 x Pci | % in considerazione delle indicazioni del mercato di riferimento Assunta pari al 10,0% |
| C6 | Altezza | Individua la variazione di prezzo necessaria per far passare l'unità immobiliare da un livello di altezze scadente ad uno normale e da uno normale ad uno ottimo. | Kc6 x Pci | % in considerazione delle indicazioni del mercato di riferimento Assunta pari al 5,0% |

| | | | | |
|-----------|------------------------------------|---|-----------|--|
| C7 | Sistema produttivo di appartenenza | Individua la variazione dovuta all'apprezzamento del mercato locale in relazione all'ubicazione in un contesto isolato, a matrice spontanea oppure organizzato dallo strumento urbanistico. | Kc7 x Pci | % in considerazione delle indicazioni del mercato di riferimento Assunta pari al 2,0% |
| C8 | Stato manutentivo dell'uiu | L'importo esprime la somma in moneta corrente necessario per far passare l'unità da uno stato manutentivo scadente a normale e da normale ad ottimo. | Kc8 x Pci | €/mq (riferito alla superficie del subject - Sts) Corrispondente ad €/mq 200,00 |

Si precisa che le percentuali/valori dei prezzi impliciti sono stati assunti sulla base delle indicazioni del mercato locale di riferimento, listini immobiliari o dalla letteratura di riferimento, ad eccezione del valore relativo alla consistenza.

Tale valore per la caratteristica consistenza è stato assunto pari al prezzo unitario minimo ($P'c_{min}$) riscontrabile fra i comparabili ammessi alle fasi successive dell'elaborazione (nel caso specifico pari a €/mq 185,86), ritenendo che l'operatore economico ordinario sia disposto a pagare almeno il prezzo minimo, riscontrato sull'intero campione, per ottenere un metro quadrato in più di superficie.

Per la consultazione dei prezzi impliciti dei *comparables* si rimanda all'apposita **TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI (vedi allegato n° 2)**.

4.6.5 Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" – Valutazioni e sintesi valutativa, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima.

In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare.

Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{corretto} = P_{ci} + \sum \Delta P_i$.

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti, che si discostino dal valore medio determinato per una percentuale superiore all'alea stimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima, devono essere scartati e il valore di mercato deve essere ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui e reiterato il procedimento di verifica.

Per il risultato si rimanda alla **TABELLA "E" - VALUTAZIONE E SINTESI VALUTATIVA (vedi allegato n° 2)**.

Il valore unitario del bene (unità principale artigianale/produttiva) risulta quindi pari a **€/mq 280,33**.

Tale valore unitario così ottenuto si può quindi utilizzare per la determinazione del valore unitario del terreno, posta la sua pertinenzialità rispetto all'unità principale.

Per determinare il valore unitario del terreno ad uso resede pertinenziale, si moltiplicherà detto valore unitario dell'unità principale (artigianale/produttiva) sopra determinato, per un coefficiente di ragguglio.

Considerato che, sulla base del D.P.R. n° 138/1998, il resede di pertinenza ad uso esclusivo di tali edifici non residenziali, si ragguglia in misura pari al 10%, senza limiti di superficie, nel caso in esame si ritiene di attribuire un coefficiente di ragguglio dell'**8%** alla porzione di resede in valutazione, viste le sue caratteristiche a sterrato per lo più esterno alla recinzione esistente, nonché in considerazione della sua posizione non prossima all'edificato, anche rispetto al già presente resede di pertinenza di per sé eccedente di molto la superficie principale del laboratorio.

Si procede pertanto alla determinazione del valore di mercato come di seguito indicato.

$$[(\text{€/mq } 280,33 \times 8\%) \times \text{mq } 160] =$$

$$(\text{€/mq } 22,43 \times \text{mq } 160) = \text{€ } 3.588,80 \text{ in c.t. } \text{€ } \mathbf{3.600,00}$$

4.7 Valutazione sotto-compendi 2.1 e 2.2

4.7.1 Indagini di mercato e costituzione del campione

Si premette che i sotto-compendi 2.1 e 2.2 (*subjects*) hanno consistenza e caratteristiche simili, pertanto, per la valutazione si utilizzano i medesimi *comparables* nonché lo stesso procedimento di stima.

Sulla base di quanto riportato precedentemente, le indagini di mercato effettuate hanno riguardato atti di compravendita di beni immobili simili a destinazione di appezzamenti di terreni agricoli, privi di potenzialità edificatoria, stipulati nel triennio precedente (2021-2024) a quello di valutazione, con caratteristiche, in linea di massima, simili o riconciliabili a quelle del bene oggetto di stima (*subject - S*), mentre le caratteristiche sono quelle riportate nella tabella "A" – immobile in stima.

Tali indagini hanno riguardato terreni agricoli paragonabili, in linea di massima, a quelli oggetto di valutazione ed appartenenti allo stesso segmento immobiliare. Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili di confronto sono state ricavate dalle mappe catastali e dalle immagini estrapolate da "Google maps - Street view", oltre a quanto rilevabile negli atti di trasferimento.

Si precisa che i *comparables* sono ubicati tutti nel territorio comunale di Castiglion Fiorentino, il medesimo nel quale ricade il *subject*.

Pur trattandosi di transazioni avvenute in date diverse, protrattesi nell'arco di tre anni prima della data di riferimento della presente valutazione, i dati presi a riferimento si ritengono accettabili, dato l'andamento piuttosto stabile dei prezzi

di mercato dei terreni agricoli o comunque ad essi assimilabili rilevati nel suddetto periodo.

Si precisa che quale parametro tecnico di riferimento della consistenza è stata adottata la superficie catastale o territoriale, determinata assumendo quella riportata per ciascuna particella nella banca dati catastale.

Di seguito si riporta la posizione del *subject* e dei *comparables* utilizzati per la comparazione; precisando che dall'indagine effettuata sono state prese a riferimento quelle compravendite relative a beni immobili con caratteristiche pressoché analoghe a quelli oggetto di valutazione, tenuto conto della coltura prevalente, che per il *subject* si ritiene quella di seminativo con buona classe di merito.

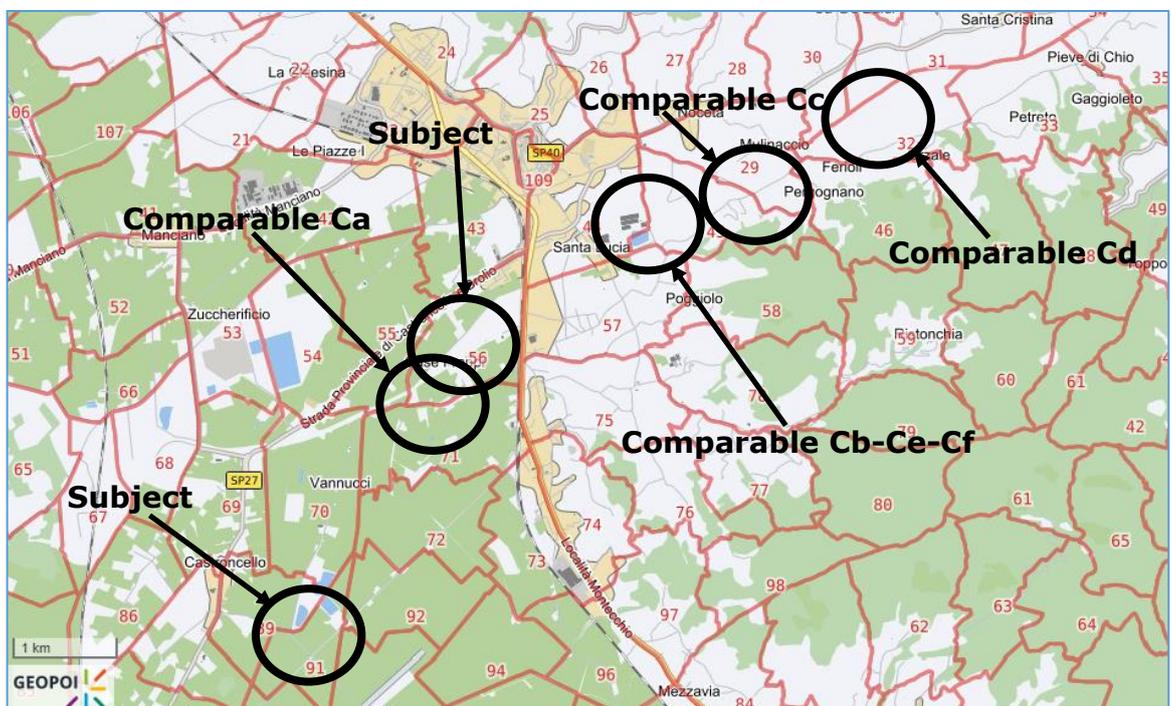
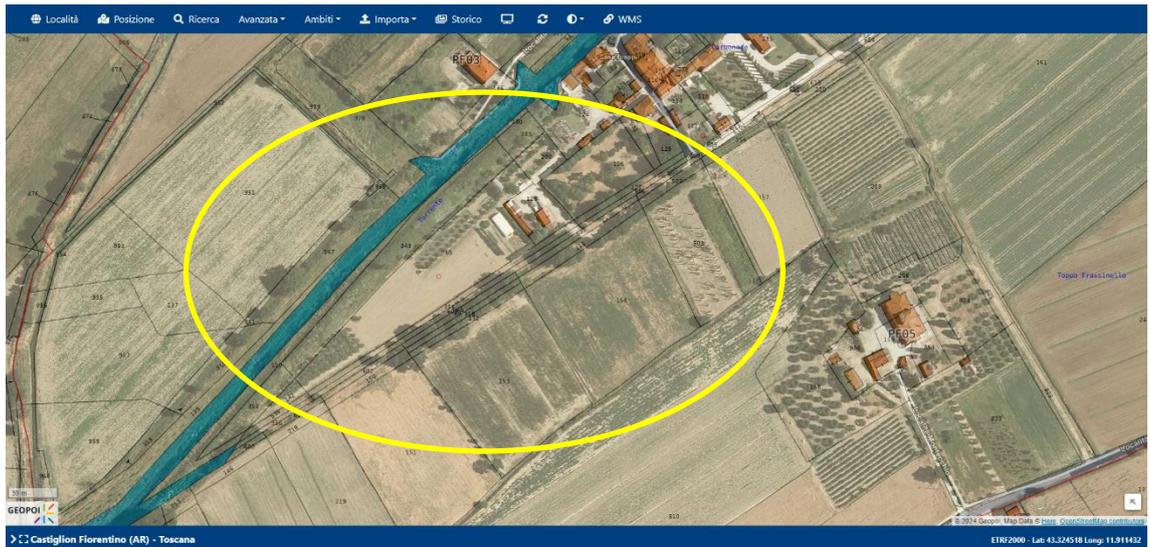


Figura 32 – Georeferenziazione nel territorio comunale di Castiglion Fiorentino

Nella Tabella "A" – Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima (*subject*) che per ciascun immobile di confronto (*comparables*), oltre alle informazioni relative alle schede di seguito proposte relativamente ai comparabili (con indicati gli estremi degli atti di transazione, le informazioni relative al prezzo, alla data dell'atto, all'indirizzo, alla zona OMI di appartenenza e agli identificativi catastali, nonché una descrizione sintetica dei beni) che saranno poi ivi riportate, saranno indicati i giudizi per ciascuno in merito alle caratteristiche oggetto di confronto.

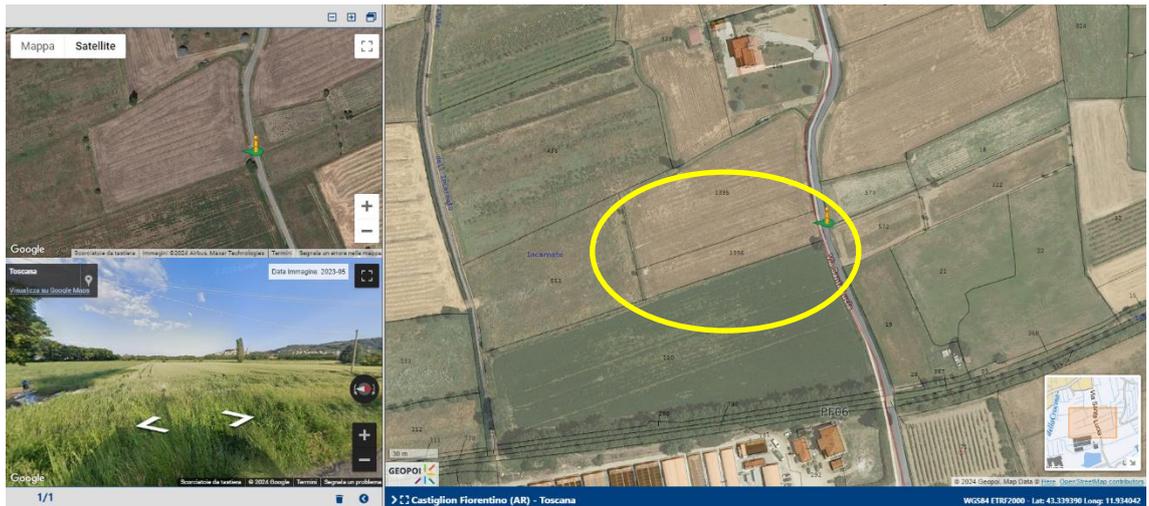
Per la visione di quanto a seguire riportato, si rimanda alla **TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE (vedi allegati n° 3 e n° 4)**, completa di tutti gli elementi riferiti oltre al *subject*, a tutti i *comparables*.

| Comparabile C _a | | |
|---|------------------------------------|---|
| Fonte: | Compravendita | |
| Estremi dell'atto: | Notaio Sara Treni - repertorio 360 | |
| Prezzo (€): | 6.830,00 | |
| Data dell'atto: | 29/12/2021 | |
| Comune: | Castiglion Fiorentino | |
| Indirizzo | Toponimo | Località Carbonaie |
| | Numero civico | snc |
| Dati catastali | Sezione | - |
| | Foglio | 56 |
| | Particella | 605-603-355-356-600-601-602-604 |
| | Subalterno | - |
| Destinazione della coltura/Descrizione: | | Terreno posto in zona di pianura, costituente un unico appezzamento di forma allungata ma regolare, con giacitura in piano, è destinato a seminativo di buon merito. Si trova a media distanza dalla strada pubblica e dall'abitato, con accessibilità normale. Superficie mq 2.220, per un prezzo unitario dichiarato pari ad € 3,08/mq. |

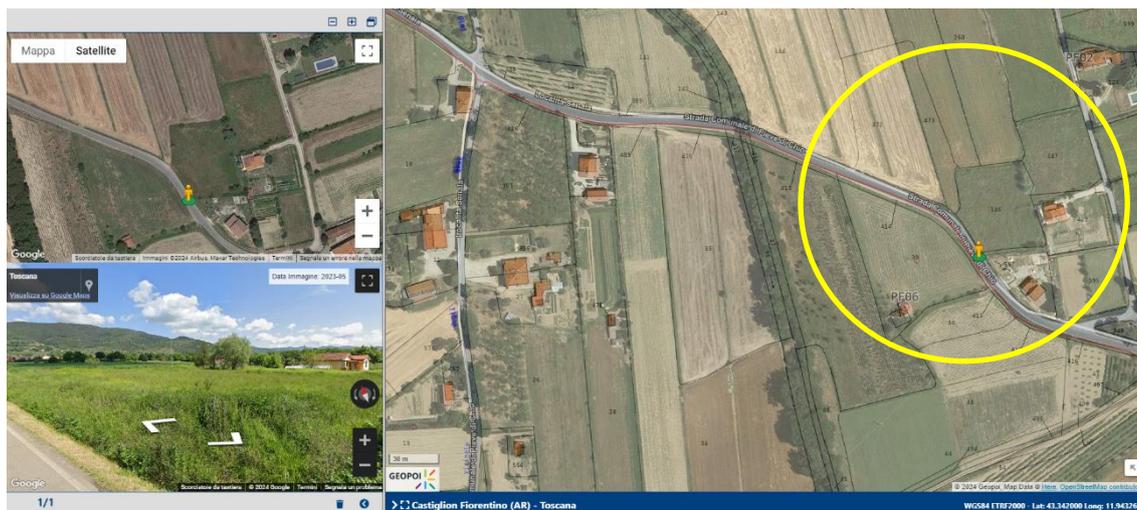


Comparabile C_b

| | | |
|--|----------------------|--|
| Fonte: | | Compravendita |
| Estremi dell'atto: | | Notaio Giuseppe De Stefano - repertorio 72251 |
| Prezzo (€): | | 6.000,00 |
| Data dell'atto: | | 01/03/2023 |
| Comune: | | Castiglion Fiorentino |
| Indirizzo | Toponimo | Località Senaia |
| | Numero civico | snc |
| Dati catastali | Sezione | - |
| | Foglio | 44 |
| | Particella | 1396 |
| | Subalterno | - |
| Destinazione della coltura/Descrizione: | | Terreno posto in zona di pianura, costituente un unico appezzamento di forma regolare, con giacitura in piano, è destinato a seminativo di buon merito. Si trova a media distanza dalla strada pubblica e dall'abitato, con accessibilità normale. Superficie mq 2.063, per un prezzo unitario dichiarato pari ad € 2,91/mq. |



| Comparabile C _c | | |
|---|---|---|
| Fonte: | Compravendita | |
| Estremi dell'atto: | Notaio Giuseppe De Stefano - repertorio 72461 | |
| Prezzo (€): | 13.000,00 | |
| Data dell'atto: | 24/05/2023 | |
| Comune: | Castiglion Fiorentino | |
| Indirizzo | Toponimo | Località Noceta |
| | Numero civico | snc |
| Dati catastali | Sezione | - |
| | Foglio | 29 |
| | Particella | 146-147 |
| | Subalterno | - |
| Destinazione della coltura/Descrizione: | | Terreno posto in zona di pianura, costituente un unico appezzamento di forma regolare, con giacitura in piano, è destinato a seminativo di buon merito. Si trova vicino alla strada pubblica e a media distanza dall'abitato, con accessibilità ottima. Superficie mq 4.210, per un prezzo unitario dichiarato pari ad € 3,09/mq. |

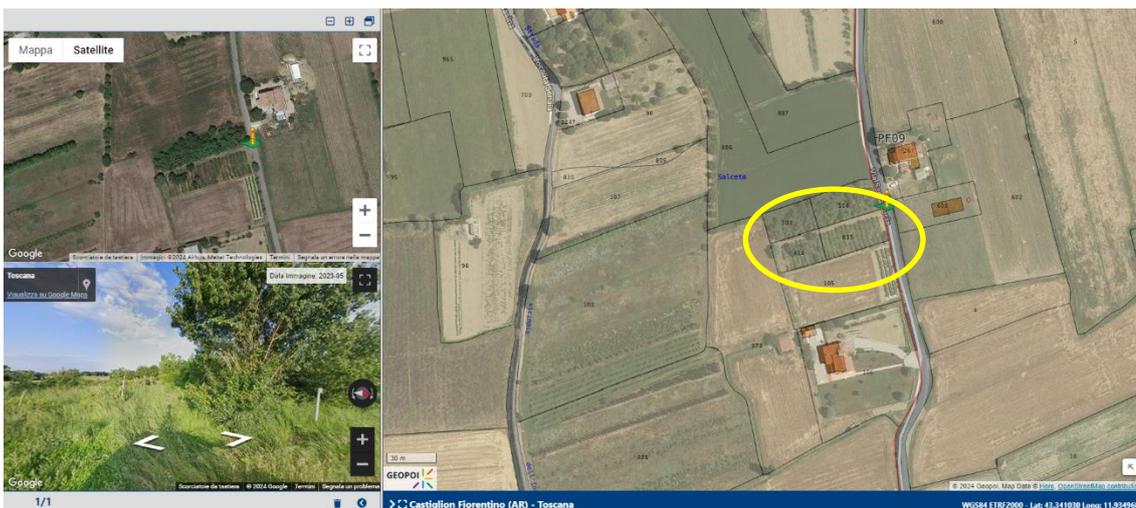


Comparabile C_d

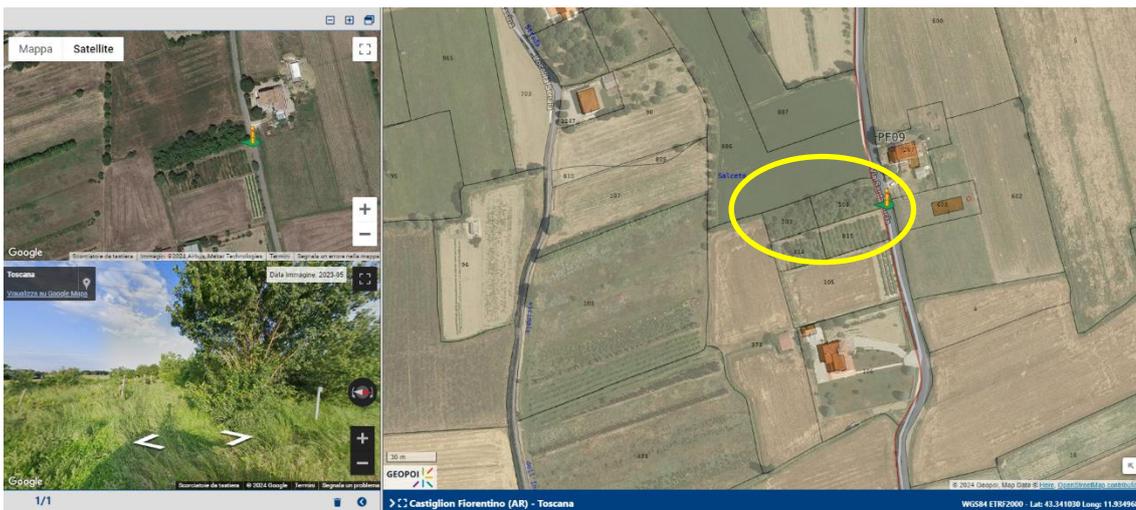
| | | |
|--|----------------------|---|
| Fonte: | | Compravendita |
| Estremi dell'atto: | | Notaio Giuseppe De Stefano - repertorio 73095 |
| Prezzo (€): | | 5.500,00 |
| Data dell'atto: | | 31/01/2024 |
| Comune: | | Castiglion Fiorentino |
| Indirizzo | Toponimo | Località Santa Cristina |
| | Numero civico | snc |
| Dati catastali | Sezione | - |
| | Foglio | 31 |
| | Particella | 293 |
| | Subalterno | - |
| Destinazione della coltura/Descrizione: | | Terreno posto in zona di pianura, costituente un unico appezzamento di forma regolare, con giacitura in piano, è destinato a seminativo di medio merito. Si trova a notevole distanza dalla strada pubblica e dall'abitato, con accessibilità scarsa. Superficie mq 2.690, per un prezzo unitario dichiarato pari ad € 2,04/mq. |



| Comparabile C _e | | |
|---|---|--|
| Fonte: | Compravendita | |
| Estremi dell'atto: | Notaio Giuseppe De Stefano - repertorio 73242 | |
| Prezzo (€): | 4.500,00 | |
| Data dell'atto: | 22/03/2024 | |
| Comune: | Castiglion Fiorentino | |
| Indirizzo | Toponimo | Località Senaia |
| | Numero civico | snc |
| Dati catastali | Sezione | - |
| | Foglio | 44 |
| | Particella | 814-815 |
| | Subalterno | - |
| Destinazione della coltura/Descrizione: | | Terreno posto in zona di pianura, costituente un unico appezzamento di forma regolare, con giacitura in piano, è destinato a seminativo di buon merito. Si trova a media distanza dalla strada pubblica e dall'abitato, con accessibilità normale. Superficie mq 1.345, per un prezzo unitario dichiarato pari ad € 3,35/mq. |



| Comparabile C _f | | |
|---|---|--|
| Fonte: | Compravendita | |
| Estremi dell'atto: | Notaio Giuseppe De Stefano - repertorio 73242 | |
| Prezzo (€): | 3.500,00 | |
| Data dell'atto: | 22/03/2024 | |
| Comune: | Castiglion Fiorentino | |
| Indirizzo | Toponimo | Località Senaia |
| | Numero civico | snc |
| Dati catastali | Sezione | - |
| | Foglio | 44 |
| | Particella | 103-104 |
| | Subalterno | - |
| Destinazione della coltura/Descrizione: | | Terreno posto in zona di pianura, costituente un unico appezzamento di forma regolare, con giacitura in piano, è destinato a seminativo di buon merito, ma necessita di ripulitura. Si trova a media distanza dalla strada pubblica e dall'abitato, con accessibilità normale. Superficie mq 1.345, per un prezzo unitario dichiarato pari ad € 2,60/mq. |



4.7.2 Tabella dei dati

La tabella dati riporta la quantificazione delle caratteristiche influenti sul prezzo. La misura di ogni caratteristica di tipo quantitativo (per es. la superficie e la lunghezza) viene espressa dalla quantità stessa, mentre quelle di tipo qualitativo, sia ordinabili che non ordinabili, sono tradotte in punteggi numerici (per es. 0, 1, 2 ecc.).

Nella Tabella "B" - Dati sono indicate le caratteristiche che generalmente, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili relativi al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

| Caratteristiche "Seminativo" | | |
|---|--------------------------|-----------------------------|
| Denominazione | Dettaglio o Nomenclatore | Unità di misura o punteggio |
| Consistenza | Superficie | m ² |
| Accessibilità | scarsa | 0 |
| | normale | 1 |
| | ottima | 2 |
| Giacitura | in forte declivio | 0 |
| | in lieve declivio | 1 |
| | pianeggiante | 2 |
| Forma geometrica | irregolare | 0 |
| | regolare | 1 |
| Esposizione | scarsa | 0 |
| | normale | 1 |
| | ottima | 2 |
| Sistemazioni idraulico-agrarie | assenti | 0 |
| | normali | 1 |
| | ottime | 2 |
| Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione | scarsa | 0 |
| | normale | 1 |
| | ottima | 2 |
| Vicinanza ai centri abitati | scarsa | 0 |
| | normale | 1 |
| | ottima | 2 |

Le caratteristiche dei comparativi per le quali non sono disponibili informazioni certe, vengono valorizzate nella tabella dati con riferimento a situazioni ordinarie, così come reperite nel mercato immobiliare locale.

Per la visione dei dati si rimanda alla **TABELLA "B" - DATI (vedi allegati n° 3 e n°4)**, completa di tutti gli elementi riferiti oltre al subject, a tutti i comparables.

4.7.3 Tabella dei prezzi impliciti

Il prezzo marginale o implicito di una caratteristica esprime la variazione di prezzo al variare della caratteristica stessa.

Nella tabella seguente sono riportate le caratteristiche considerate influenti nella determinazione del valore, per ciascuna delle quali è riportata una breve descrizione.

Nella Tabella "C" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/rialineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

Di seguito sono riportate, per ciascuna caratteristica considerata, una breve descrizione ed il canone implicito (peso) utilizzato:

| Caratteristica | | Significato | Simbologia | Unità di misura Kci |
|----------------|--------------------------------|--|------------|---|
| C1 | Consistenza ragguagliata | Individua la variazione di prezzo dovuta all'apprezzamento del mercato locale per la superficie che caratterizza il bene. | Pcmin | Prezzo unitario minimo fra i vari comparables (€/mq) |
| C2 | Accessibilità | Individua la variazione di prezzo dovuta all'apprezzamento del mercato locale per la maggiore o minore accessibilità. | Kc2 x Pci | % in considerazione delle indicazioni del mercato di riferimento Assunta pari al 8,0% |
| C3 | Giacitura | Identifica la variazione di prezzo dovuta all'apprezzamento del mercato locale in relazione alla pendenza media del terreno (da 0 a 5% pianeggiante; dal 5 al 20% in lieve declivio; oltre il 20% in forte declivio). | Kc3 x Pci | % in considerazione delle indicazioni del mercato di riferimento Assunta pari al 4,0% |
| C4 | Forma geometrica | Individua la variazione di prezzo dovuta all'apprezzamento del mercato locale in relazione alla forma del lotto. | Kc4 x Pci | % in considerazione delle indicazioni del mercato di riferimento Assunta pari al 3,0% |
| C5 | Esposizione | Individua la variazione di prezzo dovuta all'apprezzamento del mercato locale per l'esposizione prevalente dell'apprezzamento di terreno. | Kc5 x Pci | % in considerazione delle indicazioni del mercato di riferimento Assunta pari al 10,0% |
| C6 | Sistemazioni idraulico agrarie | Individua la variazione di prezzo dovuta alla presenza di eventuali sistemazioni del terreno. Fra le sistemazioni idrauliche viene considerata la presenza di terrazzamenti, fossi guardia e canaline di scolo/dreni; fra quelle agrarie si considera la cura e la qualità delle piante. | Kc6 x Sts | % in considerazione delle indicazioni del mercato di riferimento. Assunta pari al 5,0% |

| | | | | |
|-----------|---|---|------------------|---|
| C7 | Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione | Individua la variazione di prezzo dovuta all'apprezzamento del mercato locale in relazione alla vicinanza alle infrastrutture ed alle vie di comunicazione. | $Kc7 \times Pci$ | % in considerazione delle indicazioni del mercato di riferimento Assunta pari al 10,0% |
| C8 | Vicinanza ai centri abitati | Individua la variazione di prezzo dovuta all'apprezzamento del mercato locale in relazione alla vicinanza ai centri abitati. | $Kc8 \times Pci$ | % in considerazione delle indicazioni del mercato di riferimento Assunta pari al 10,0% |

Si precisa che le percentuali/valori dei prezzi impliciti sono stati assunti sulla base delle indicazioni del mercato locale di riferimento, listini immobiliari o dalla letteratura di riferimento, ad eccezione del valore relativo alla consistenza.

Tale valore per la caratteristica consistenza è stato assunto pari al prezzo unitario minimo ($P'_{c_{min}}$) riscontrabile fra i comparabili individuati (nel caso specifico pari a €/mq 2,04), ritenendo che l'operatore economico ordinario sia disposto a pagare almeno il prezzo minimo, riscontrato sull'intero campione, per ottenere un metro quadrato in più di superficie.

Per la consultazione dei prezzi impliciti dei *comparables* si rimanda all'apposita **TABELLA "C" - PREZZI IMPLICITI (vedi allegati n° 3 e n° 4)**.

4.7.4 Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "D" – Valutazioni e sintesi valutativa, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima.

In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare.

Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato e delle correzioni apportate: $P_{corretto} = P_{ci} + \sum \Delta P_i$.

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti, che si discostino dal valore medio determinato per una percentuale superiore all'alea stimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima, devono essere scartati e il valore di mercato deve essere ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui e reiterato il procedimento di verifica.

Per il risultato si rimanda alla **TABELLA "D" - VALUTAZIONE E SINTESI VALUTATIVA (vedi allegati n° 3 e n° 4)**.

Il valore unitario del bene di cui al primo sviluppo dell'MCA terreni agricoli (sotto-compendio 2.1) risulta pari ad **€/mq 2,87**, mentre quello del secondo sviluppo dell'MCA (sotto-compendio 2.2) risulta pari ad **€/mq 2,63**.

Per determinare il più probabile valore di mercato dei terreni, si moltiplicherà il valore unitario di ciascun sotto-compendio per la rispettiva consistenza di ognuno, come di seguito specificato.

Sotto-compendio 2.1

(€/mq 2,87 x mq 2.050) = € 5.883,50 in c.t. **€ 5.900,00**

Sotto-compendio 2.2

(€/mq 2,63 x mq 2.010) = € 5.286,30 in c.t. **€ 5.300,00**

4.8 Valutazione sotto-compendi 2.3 e 2.4

4.8.1 Indagini di mercato e costituzione del campione

Si premette che i sotto-compendi 2.3 e 2.4 hanno consistenza e caratteristiche simili pertanto, per la valutazione, si utilizzano i medesimi comparabile nonché lo stesso procedimento di stima.

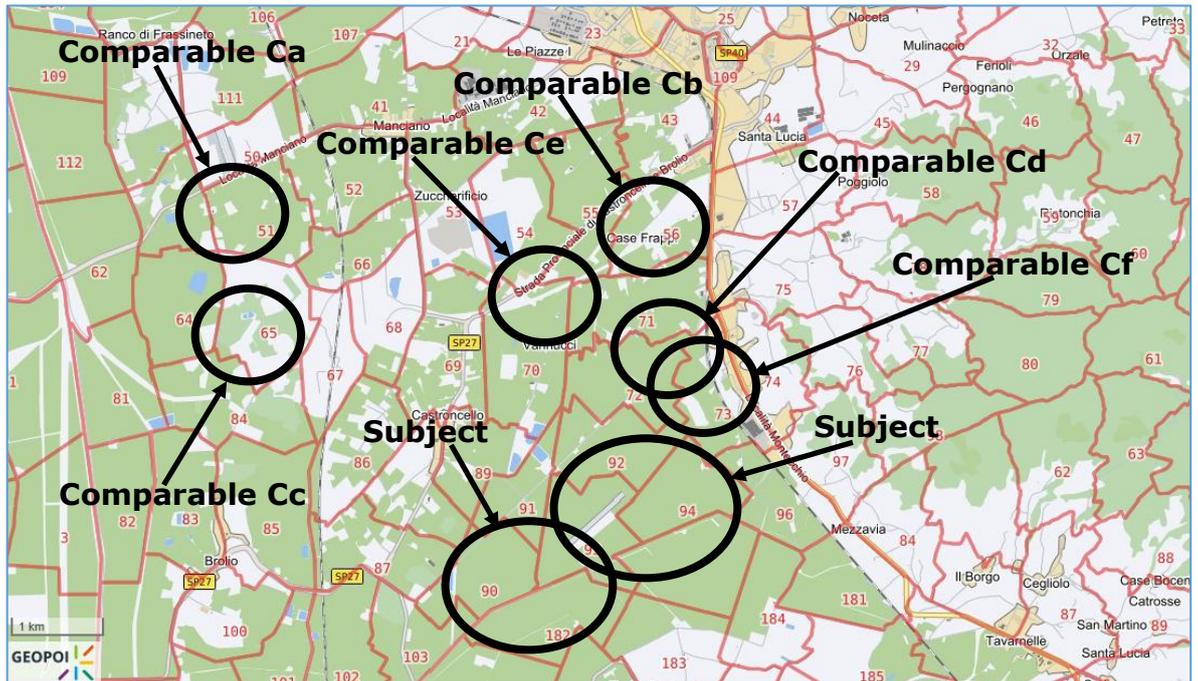
Il procedimento è analogo a quello dei sotto-compendi 2.1 e 2.2 di cui al paragrafo precedente.

Sulla base di quanto riportato precedentemente, le indagini di mercato effettuate hanno riguardato atti di compravendita di beni immobili simili a destinazione di appezzamenti di terreni agricoli, privi di potenzialità edificatoria, stipulati nel triennio precedente (2021-2024) a quello di valutazione, con caratteristiche, in linea di massima, simili o riconciliabili a quelle del bene oggetto di stima (*subject - S*), mentre le caratteristiche sono quelle riportate nella tabella "A" – immobile in stima.

Le indagini di mercato hanno riguardato terreni agricoli paragonabili, in linea di massima, a quelli oggetto di valutazione ed appartenenti allo stesso segmento immobiliare. Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili di confronto sono state ricavate dalle mappe catastali e dalle immagini estrapolate da "Google maps – Street view", oltre a quanto rilevabile negli atti di trasferimento.

Si precisa che i *comparables* sono ubicati tutti nel territorio comunale di Castiglion Fiorentino, il medesimo nel quale ricade il *subject*.

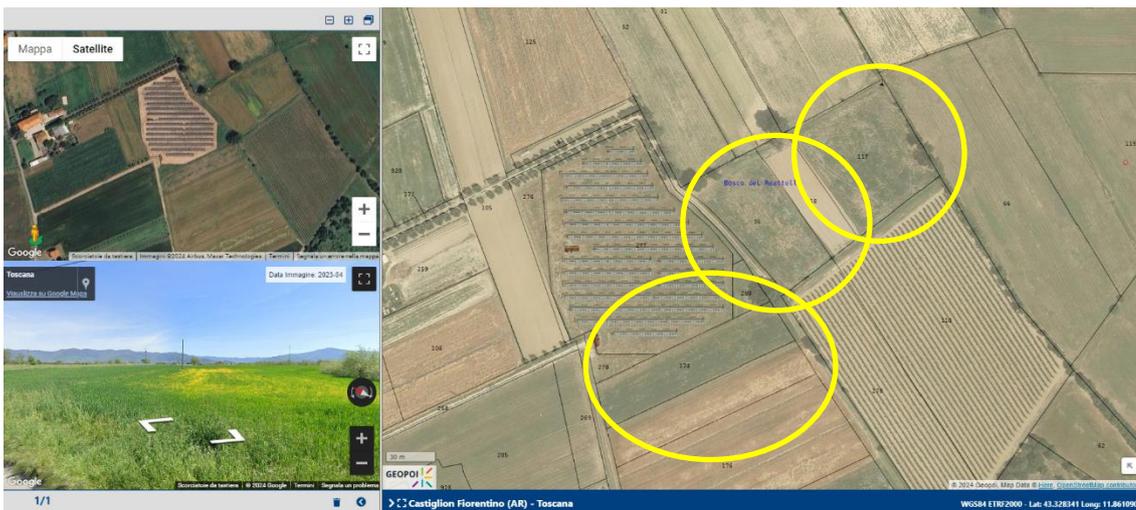
Di seguito si riporta la posizione del *subject* e dei *comparables* utilizzati per la comparazione; precisando che dall'indagine effettuata sono state prese a riferimento quelle compravendite relative a beni immobili con caratteristiche pressoché analoghe a quelli oggetto di valutazione, tenuto conto della coltura prevalente, che per il *subject* si ritiene quella di seminativo.



Nella Tabella "A" – Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima (*subject*) che per ciascun immobile di confronto (*comparables*), oltre alle informazioni relative alle schede di seguito proposte relativamente ai comparabili (con indicati gli estremi degli atti di transazione, le informazioni relative al prezzo, alla data dell'atto, all'indirizzo, alla zona OMI di appartenenza e agli identificativi catastali, nonché una descrizione sintetica dei beni) che saranno poi ivi riportate, saranno indicati i giudizi per ciascuno in merito alle caratteristiche oggetto di confronto.

Per la visione di quanto a seguire riportato, si rimanda alla **TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE (vedi allegati n° 5 e n° 6)**, completa di tutti gli elementi riferiti oltre al *subject*, a tutti i *comparables*.

| Comparabile C _a | | |
|---|---|--|
| Fonte: | Compravendita | |
| Estremi dell'atto: | Notaio Giuseppe De Stefano - repertorio 72806 | |
| Prezzo (€): | 22.000,00 | |
| Data dell'atto: | 18/10/2023 | |
| Comune: | Castiglion Fiorentino | |
| Indirizzo | Toponimo | Località Manciano |
| | Numero civico | snc |
| Dati catastali | Sezione | - |
| | Foglio | 51 |
| | Particella | 36-117-174 |
| | Subalterno | - |
| Destinazione della coltura/Descrizione: | | Terreno posto in zona di pianura, distinto in diversi appezzamenti poco distanti fra loro e pertanto considerato di forma irregolare, con giacitura in lieve pendenza, è destinato a seminativo di medio merito. Si trova a notevole distanza dalla strada pubblica e dall'abitato, con scarsa accessibilità. Superficie mq 11.310, per un prezzo unitario dichiarato pari ad € 1,95/mq. |



Comparabile C_b

| | | |
|--|----------------------|---|
| Fonte: | | Compravendita |
| Estremi dell'atto: | | Notaio Francesco Cirianni - repertorio 36916 |
| Prezzo (€): | | 57.500,00 |
| Data dell'atto: | | 15/12/2023 |
| Comune: | | Castiglion Fiorentino |
| Indirizzo | Toponimo | Località Carbonaie |
| | Numero civico | snc |
| Dati catastali | Sezione | - |
| | Foglio | 56 |
| | Particella | 63-205-327-387-961-962-963-964-965-966-971-972-973-974-1035-1036 |
| | Subalterno | - |
| Destinazione della coltura/Descrizione: | | Terreno posto in zona di pianura, formante un unico appezzamento di forma regolare, con giacitura in piano, è destinato prevalentemente a seminativo di medio merito. Si trova a notevole distanza dalla strada pubblica e a media distanza dall'abitato, con accessibilità normale. Superficie mq 26.674, per un prezzo unitario dichiarato pari ad € 2,16/mq. |

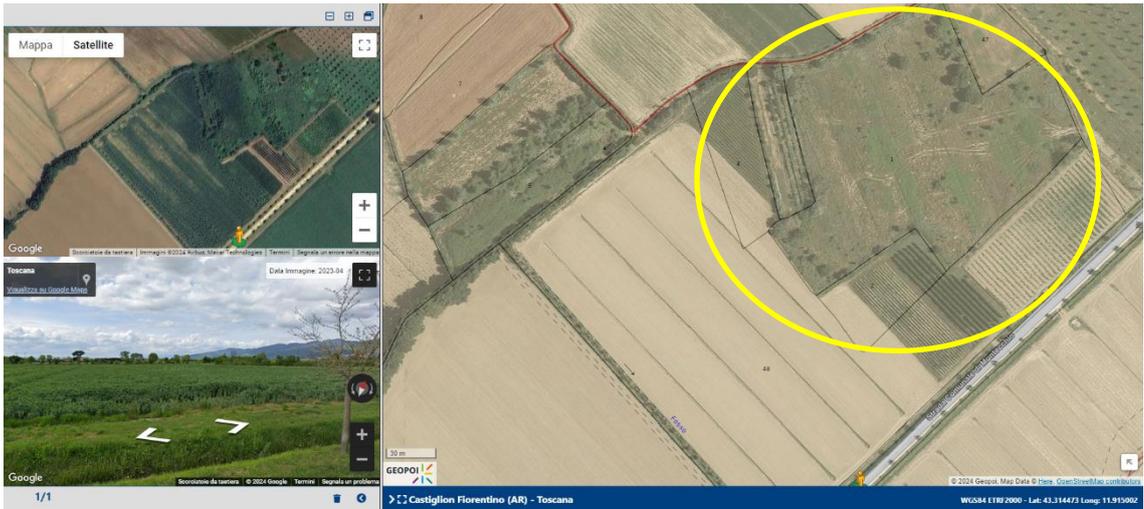


| Comparabile C _c | | |
|---|---|---------------------|
| Fonte: | Compravendita | |
| Estremi dell'atto: | Notaio Giuseppe De Stefano - repertorio 73015 | |
| Prezzo (€): | 45.000,00 | |
| Data dell'atto: | 22/12/2023 | |
| Comune: | Castiglion Fiorentino | |
| Indirizzo | Toponimo | Località Brolio |
| | Numero civico | snc |
| Dati catastali | Sezione | - |
| | Foglio | 65 |
| | Particella | 26-27-28-62-107-108 |
| | Subalterno | - |
| Destinazione della coltura/Descrizione: | Terreno posto in zona di pianura, distinto in due appezzamenti distinti fra loro e pertanto considerato di forma irregolare, con giacitura in piano, è destinato a seminativo di medio merito. Si trova a notevole distanza dalla strada pubblica e dall'abitato, con accessibilità normale. Superficie mq 21.120, per un prezzo unitario dichiarato pari ad € 2,13/mq. | |



Comparabile C_d

| | | |
|--|----------------------|---|
| Fonte: | | Compravendita |
| Estremi dell'atto: | | Notaio Andrea Gambacorta - repertorio 3896 |
| Prezzo (€): | | 71.500,00 |
| Data dell'atto: | | 18/03/2024 |
| Comune: | | Castiglion Fiorentino |
| Indirizzo | Toponimo | Località Montecchio |
| | Numero civico | snc |
| Dati catastali | Sezione | - |
| | Foglio | 72 |
| | Particella | 1-6 |
| | Subalterno | - |
| Destinazione della coltura/Descrizione: | | Terreno posto in zona di pianura, distinto in due appezzamenti prossimi fra loro e pertanto considerato di forma regolare, con giacitura in piano, è destinato a seminativo di medio merito. Si trova vicino alla strada pubblica e a media distanza dall'abitato, con accessibilità ottima. Superficie mq 24.640, per un prezzo unitario dichiarato pari ad € 2,90/mq. |

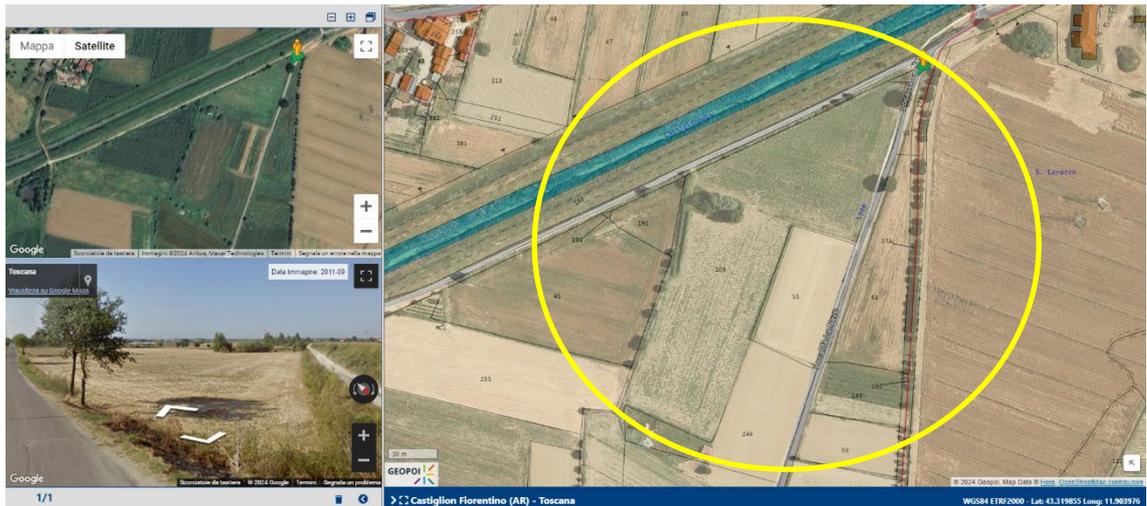


COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO - AOOB-PG - REG_UFFICIALE - 0022638 - Ingresso - 24/09/2024 - 15:34

Direzione Provinciale di Arezzo – Ufficio Provinciale-Territorio
Via Francesco Petrarca, 52 – 52100 Arezzo - tel. 0575-91741 – dp.arezzo@pce.agenziaentrate.it

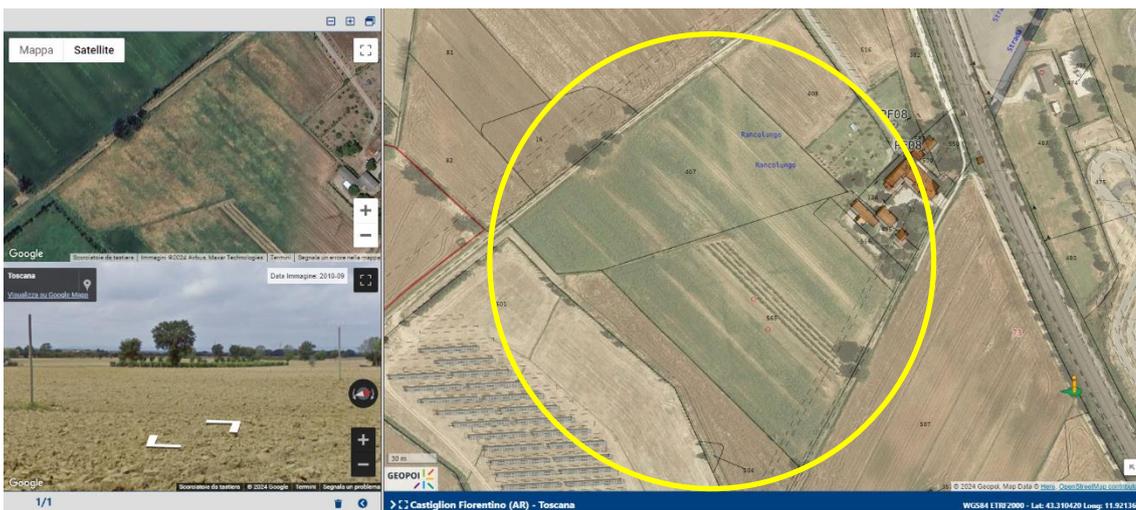
Comparabile C_e

| | | |
|--|----------------------|---|
| Fonte: | | Compravendita |
| Estremi dell'atto: | | Notaio Giuseppe De Stefano - repertorio 73411 |
| Prezzo (€): | | 39.900,00 |
| Data dell'atto: | | 29/05/2024 |
| Comune: | | Castiglion Fiorentino |
| Indirizzo | Toponimo | Località La Nave |
| | Numero civico | snc |
| Dati catastali | Sezione | - |
| | Foglio | 70 |
| | Particella | 208 |
| | Subalterno | - |
| Destinazione della coltura/Descrizione: | | Terreno posto in zona di pianura, formante un unico appezzamento di forma regolare, con giacitura in piano, è destinato a seminativo di buon merito e comprende un pozzo. Si trova a media distanza dalla strada pubblica e dall'abitato, con accessibilità normale. Superficie mq 15.030, per un prezzo unitario dichiarato pari ad € 2,65/mq. |



Comparabile C_f

| | | |
|--|----------------------|--|
| Fonte: | | Compravendita |
| Estremi dell'atto: | | Notaio Andrea Gambacorta - repertorio 4073 |
| Prezzo (€): | | 48.280,00 |
| Data dell'atto: | | 03/06/2024 |
| Comune: | | Castiglion Fiorentino |
| Indirizzo | Toponimo | Località Rancolungo |
| | Numero civico | snc |
| Dati catastali | Sezione | - |
| | Foglio | 73 |
| | Particella | 407-565 |
| | Subalterno | - |
| Destinazione della coltura/Descrizione: | | Terreno posto in zona di pianura, formante un unico appezzamento di forma regolare, con giacitura in piano, è destinato a seminativo di buon merito. Si trova a notevole distanza dalla strada pubblica e dall'abitato, con accessibilità scadente. Superficie mq 26.710, per un prezzo unitario dichiarato pari ad € 1,81/mq. |



COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO - AOOB-PG - REG_UFFICIALE - 0022638 - Ingresso - 24/09/2024 - 15:34

Direzione Provinciale di Arezzo – Ufficio Provinciale-Territorio

Via Francesco Petrarca, 52 – 52100 Arezzo - tel. 0575-91741 – dp.arezzo@pce.agenziaentrate.it

4.8.2 Tabella dei dati

La tabella dati riporta la quantificazione delle caratteristiche influenti sul prezzo. La misura di ogni caratteristica di tipo quantitativo (per es. la superficie e la lunghezza) viene espressa dalla quantità stessa, mentre quelle di tipo qualitativo, sia ordinabili che non ordinabili, sono tradotte in punteggi numerici (per es. 0, 1, 2 ecc.).

Nella Tabella "B" - Dati sono indicate le caratteristiche che generalmente, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili relativi al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

| Caratteristiche "Seminativo" | | |
|---|--------------------------|-----------------------------|
| Denominazione | Dettaglio o Nomenclatore | Unità di misura o punteggio |
| Consistenza | Superficie | m ² |
| Accessibilità | scarsa | 0 |
| | normale | 1 |
| | ottima | 2 |
| Giacitura | in forte declivio | 0 |
| | in lieve declivio | 1 |
| | pianeggiante | 2 |
| Forma geometrica | irregolare | 0 |
| | regolare | 1 |
| Esposizione | scarsa | 0 |
| | normale | 1 |
| | ottima | 2 |
| Sistemazioni idraulico-agrarie | assenti | 0 |
| | normali | 1 |
| | ottime | 2 |
| Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione | scarsa | 0 |
| | normale | 1 |
| | ottima | 2 |
| Vicinanza ai centri abitati | scarsa | 0 |
| | normale | 1 |
| | ottima | 2 |

Le caratteristiche dei comparativi per le quali non sono disponibili informazioni certe, vengono valorizzate nella tabella dati con riferimento a situazioni ordinarie, così come reperite nel mercato immobiliare locale.

Per la visione dei dati si rimanda alla **TABELLA "B" - DATI (vedi allegati n° 5 e n° 6)**, completa di tutti gli elementi riferiti oltre al subject, a tutti i comparables.

4.8.3 Tabella dei prezzi impliciti

Il prezzo marginale o implicito di una caratteristica esprime la variazione di prezzo al variare della caratteristica stessa.

Nella tabella seguente sono riportate le caratteristiche considerate influenti nella determinazione del valore, per ciascuna delle quali è riportata una breve descrizione.

Nella Tabella "C" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/rialineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

Di seguito sono riportate, per ciascuna caratteristica considerata, una breve descrizione ed il canone implicito (peso) utilizzato:

| Caratteristica | | Significato | Simbologia | Unità di misura Kci |
|----------------|--------------------------------|--|------------|---|
| C1 | Consistenza raggugliata | Individua la variazione di prezzo dovuta all'apprezzamento del mercato locale per la superficie che caratterizza il bene. | Pcmin | Prezzo unitario minimo fra i vari comparables (€/mq) |
| C2 | Accessibilità | Individua la variazione di prezzo dovuta all'apprezzamento del mercato locale per la maggiore o minore accessibilità. | Kc2 x Pci | % in considerazione delle indicazioni del mercato di riferimento Assunta pari al 8,0% |
| C3 | Giacitura | Identifica la variazione di prezzo dovuta all'apprezzamento del mercato locale in relazione alla pendenza media del terreno (da 0 a 5% pianeggiante; dal 5 al 20% in lieve declivio; oltre il 20% in forte declivio). | Kc3 x Pci | % in considerazione delle indicazioni del mercato di riferimento Assunta pari al 4,0% |
| C4 | Forma geometrica | Individua la variazione di prezzo dovuta all'apprezzamento del mercato locale in relazione alla forma del lotto. | Kc4 x Pci | % in considerazione delle indicazioni del mercato di riferimento Assunta pari al 3,0% |
| C5 | Esposizione | Individua la variazione di prezzo dovuta all'apprezzamento del mercato locale per l'esposizione prevalente dell'apprezzamento di terreno. | Kc5 x Pci | % in considerazione delle indicazioni del mercato di riferimento Assunta pari al 10,0% |
| C6 | Sistemazioni idraulico agrarie | Individua la variazione di prezzo dovuta alla presenza di eventuali sistemazioni del terreno. Fra le sistemazioni idrauliche viene considerata la presenza di terrazzamenti, fossi guardia e canaline di scolo/dreni; fra quelle agrarie si considera la cura e la qualità delle piante. | Kc6 x Sts | % in considerazione delle indicazioni del mercato di riferimento. Assunta pari al 5,0% |

| | | | | |
|-----------|---|---|------------------|---|
| C7 | Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione | Individua la variazione di prezzo dovuta all'apprezzamento del mercato locale in relazione alla vicinanza alle infrastrutture ed alle vie di comunicazione. | $Kc7 \times Pci$ | % in considerazione delle indicazioni del mercato di riferimento Assunta pari al 10,0% |
| C8 | Vicinanza ai centri abitati | Individua la variazione di prezzo dovuta all'apprezzamento del mercato locale in relazione alla vicinanza ai centri abitati. | $Kc8 \times Pci$ | % in considerazione delle indicazioni del mercato di riferimento Assunta pari al 10,0% |

Si precisa che le percentuali/valori dei prezzi impliciti sono stati assunti sulla base delle indicazioni del mercato locale di riferimento, listini immobiliari o dalla letteratura di riferimento, ad eccezione del valore relativo alla consistenza.

Tale valore per la caratteristica consistenza è stato assunto pari al prezzo unitario minimo (P'_{cmin}) riscontrabile fra i comparabili individuati (nel caso specifico pari a €/mq 1,81), ritenendo che l'operatore economico ordinario sia disposto a pagare almeno il prezzo minimo, riscontrato sull'intero campione, per ottenere un metro quadrato in più di superficie.

Per la consultazione dei prezzi impliciti dei *comparables* si rimanda all'apposita **TABELLA "C" - PREZZI IMPLICITI (vedi allegati n° 5 e n° 6)**.

4.8.4 Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "D" – Valutazioni e sintesi valutativa, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima.

In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare.

Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato e delle correzioni apportate: $P_{corretto} = P_{ci} + \sum \Delta P_i$.

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti, che si discostino dal valore medio determinato per una percentuale superiore all'alea stimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima, devono essere scartati e il valore di mercato deve essere ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui e reiterato il procedimento di verifica.

Per il risultato si rimanda alla **TABELLA "D" - VALUTAZIONE E SINTESI VALUTATIVA (vedi allegati n° 5 e n° 6)**.

Il valore unitario del bene di cui al primo sviluppo dell'MCA terreni agricoli (sotto-compendio 2.3) risulta quindi pari a **€/mq 2,48**, mentre quello del secondo sviluppo dell'MCA (sotto-compendio 2.4) risulta pari ad **€/mq 2,60**.

Per determinare il valore dei terreni, si moltiplicherà detto valore unitario per la consistenza di ognuno, come di seguito specificato.

Sotto-compendio 2.3

(€/mq 2,48 x mq 18.168) = € 45.056,64 in c.t. **€ 45.100,00**

Sotto-compendio 2.4

(€/mq 2,60 x mq 20.065) = € 52.169,00 in c.t. **€ 52.200,00**

5. RIEPILOGO PER COMPENDIO E PER SINGOLA PORZIONE DI TERRENO

A seguito delle determinazioni dei paragrafi 4.5, 4.6, 4.7 e 4.8 di cui in precedenza, il valore di stima di ciascun sotto-compendio e compendio risulta come dal seguente prospetto riepilogativo.

| Compendio | Sotto-compendio | Identificativi catastali | Valore di stima per sotto-compendio | Valore di stima per compendio |
|--|-----------------|--|-------------------------------------|-------------------------------|
| 1 - Terreni ad uso resede pertinenziale | 1.1 | Foglio 56 particella 429 | € 5.900,00 | |
| | 1.2 | Foglio 56 particella 764 | € 3.600,00 | |
| | Totale | | | € 9.500,00 |
| 2 -Terreni ad uso agricolo | 2.1 | Foglio 55 Particelle 291, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 324, 325, foglio 56 particella 467 | € 5.900,00 | |
| | 2.2 | Foglio 91 particelle 28, 29, 31 | € 5.300,00 | |
| | 2.3 | Foglio 90 particella 37, foglio 93 particella 40 | € 45.100,00 | |
| | 2.4 | Foglio 93 particelle 39, 41, foglio 94 particelle 27, 48, 281 | € 52.200,00 | |
| | Totale | | | € 108.500,00 |
| Totale complessivo | | | | € 118.000,00 |

In riferimento al valore unitario stimato per singola porzione di terreno (particella catastale) oggetto di valutazione, posta l'appartenenza di ciascuna ad un determinato sotto-compendio, si fa riferimento alla tabella riepilogativa di cui all'allegato n° 7.

6. CONCLUSIONI

La relazione di stima riguarda dei beni immobili costituiti da terreni di diversa natura, suddivisi in due compendi e sei sotto-compendi, ubicati in località La Nave e Castroncello nel comune di Castiglion Fiorentino.

Lo scopo della presente valutazione, così come stabilito nell'ambito dell'accordo di collaborazione per attività di valutazione tecnico-estimativa sottoscritto in data 05/04/2024 tra l'Agenzia delle Entrate ed il Comune di Castiglion Fiorentino, è quello di determinare, con riferimento temporale all'attualità, il "più probabile valore di mercato" di una serie di beni immobili (terreni di diversa natura suddivisi in più corpi di complessive 22 porzioni), per l'eventuale alienazione.

Per l'espletamento dell'incarico è stato effettuato il sopralluogo in data 28/05/2024, al fine di verificare lo stato dei luoghi e dell'intorno.

Considerata la tipologia dei beni immobili e l'esistenza di una sufficiente dinamica di mercato per simili destinazioni, si è proceduto a redigere il presente giudizio di stima applicando per tutti i beni in valutazione il procedimento comparativo diretto derivato dal Market Comparison Approach (MCA), per il segmento residenziale applicato alle pertinenze (un sotto-compendio), per quello produttivo applicato alle pertinenze (un sotto-compendio) e per quello dei terreni agricoli (quattro sotto-compendi).

Il procedimento comparativo pluri-parametrico derivato dal Market Comparison Approach, si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto.

La presente stima è stata redatta sui seguenti presupposti:

- i beni siano liberi e non occupati, quindi disponibili;
- qualsiasi valutazione in ordine a servitù, vincoli, ipoteche o altro è effettuata sulla base della documentazione fornita;
- non sono state eseguite verifiche su autorizzazioni, concessioni edilizie, condoni (tranne dove espressamente indicato); pertanto la presente valutazione si basa su quanto indicato e documentato dalla Committenza e si declina qualsiasi responsabilità in ordine alla veridicità delle notizie assunte, considerando le stesse perfettamente regolari;
- i beni vengono valutati sulla base delle risultanze del sopralluogo.

La presente perizia di stima viene fornita al solo scopo di cui al paragrafo 4.2. Non sono consentiti usi diversi.

Ciò concluso, alla luce delle considerazioni svolte e delle valutazioni fatte, tenuto conto del mercato immobiliare locale e delle caratteristiche tipologiche e posizionali dei beni immobili (riscontrate nel corso del sopralluogo del 28/05/2024), con riferimento temporale all'attualità, si ritiene di attribuire a detta serie di beni immobili (terreni di diversa natura suddivisi in più corpi di complessive 22 porzioni), fatta propria la tabella riepilogativa di cui all'allegato n° 7 per il valore unitario di ciascuna singola porzione di terreno, per la piena proprietà dell'intera quota:

**il valore di mercato complessivo di € 118.000,00 (euro
centodiciottomila/00)**

Arezzo, 23 settembre 2024

Il Responsabile Tecnico
Andrea De Paoli
Firmato digitalmente

Il Direttore dell'Ufficio Provinciale-Territorio
Franco Dubali
Firmato digitalmente

Un originale del documento è archiviato presso l'ufficio emittente

ALLEGATI

- 1** Tabelle di comparazione tramite procedimento derivato dall'MCA relativo al sotto-compendio 1.1
- 2** Tabelle di comparazione tramite procedimento derivato dall'MCA relativo al sotto-compendio 1.2
- 3** Tabelle di comparazione tramite procedimento derivato dall'MCA relativo al sotto-compendio 2.1
- 4** Tabelle di comparazione tramite procedimento derivato dall'MCA relativo al sotto-compendio 2.2
- 5** Tabelle di comparazione tramite procedimento derivato dall'MCA relativo al sotto-compendio 2.3
- 6** Tabelle di comparazione tramite procedimento derivato dall'MCA relativo al sotto-compendio 2.4
- 7** Tabella riepilogativa per singola porzione di terreno (particella catastale) dei più probabili valori unitari di mercato

1. Tabelle di comparazione tramite procedimento derivato dall'MCA relativo al sotto-compendio 1.1

| Segmento del mercato immobiliare | | TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE | | | | | | | | | | IMMOBILE IN STIMA (S= subject) |
|---|--|---|--|---|---|---|--|--|--|--|--|-----------------------------------|
| | | COMPARABILI (C _i = comparables) | | | | | | | | | | |
| Immobili Residenziali | | Ca | Cb | Cc | Cd | Ce | Cf | | | | | |
| Fonte | | Compravendita | Compravendita | Compravendita | Compravendita | Compravendita | Compravendita | | | | | |
| Estremi | | Notaio Giuseppe De Stefano - repertorio 73273 | Notaio Sara Treni - repertorio 1488 | Notaio Giuseppe De Stefano - repertorio 73469 | Notaio Giuseppe De Stefano - repertorio 73532 | Notaio Giuseppe De Stefano - repertorio 73560 | Notaio Sara Treni - repertorio 1532 | | | | | |
| Prezzo o valore assunto (€) | | 235.000,00 | 210.000,00 | 243.000,00 | 220.000,00 | 285.000,00 | 220.000,00 | | | | | |
| Epoca dato (Semestre/anno) | | 1°/2024 | 1°/2024 | 1°/2024 | 2°/2024 | 2°/2024 | 2°/2024 | | | | | |
| Comune | | Castiglion Fiorentino | Castiglion Fiorentino | Castiglion Fiorentino | Castiglion Fiorentino | Castiglion Fiorentino | Castiglion Fiorentino | | | | | |
| Indirizzo | | Via della Misericordia | Via Sant'Antonio | Via della Casina | Via Cosimo Serristori | Via Aretna | Via Fratelli Cervi | | | | | |
| Numero civico | | 64 | 149 | 30/H | 49/S | 11 | 46 | | | | | |
| Sezione | | - | - | - | - | - | - | | | | | |
| Foglio | | 23 | 22 | 44 | 23 | 23 | 43 | | | | | |
| Part.ile | | 503 | 276 | 1218 | 1768 | 549 | 755 | | | | | |
| Subalterno | | 1-2 | 18-12 | 7-6 | 2-3 | 4-3 | 5-4 | | | | | |
| Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili | | C2 | C2 | C2 | C2 | C2 | C2 | | | | | |
| Valori all'epoca del comparabile | | Minimo €/m ² 1.000,00 | 1.000,00 | 1.000,00 | 1.000,00 | 1.000,00 | 1.000,00 | | | | | |
| Valori all'epoca della stima: | | 1.400,00 | 1.400,00 | 1.400,00 | 1.400,00 | 1.400,00 | 1.400,00 | | | | | |
| 2°/2024 | | 1.400,00 | 1.400,00 | 1.400,00 | 1.400,00 | 1.400,00 | 1.400,00 | | | | | |
| Consistenza ragguagliata | | Superficie in m ² 308,00 | Superficie in m ² 168,00 | Superficie in m ² 147,00 | Superficie in m ² 201,00 | Superficie in m ² 347,00 | Superficie in m ² 263,00 | | | | | |
| Localizzazione di dettaglio dell'edificio | | Normale | Normale | Normale | Normale | Normale | Normale | | | | | |
| Tipologia architettonica dell'edificio | | Economica | Civile | Civile | Civile | Economica | Economica | | | | | |
| Orientamento prevalente dell'uu | | S | S | S | S | S | S | | | | | |
| Qualità dell'affaccio prevalente dell'uu | | Scadente | Normale | Di pregio | Normale | Scadente | Normale | | | | | |
| Stato manutentivo dell'uu | | Normale | Normale | Normale | Normale | Normale | Normale | | | | | |
| Numero di affacci | | Quattro | Quattro | Tre | Due | Quattro | Tre | | | | | |
| Qualità distributiva | | Scadente | Di pregio | Normale | Normale | Scadente | Scadente | | | | | |
| Numero WC | | Due | >Due | Due | Due | Due | Due | | | | | |
| Caratteristiche oggetto di confronto | | Superficie in m ² 279,00 | Superficie in m ² 263,00 | Superficie in m ² 201,00 | Superficie in m ² 347,00 | Superficie in m ² 263,00 | Superficie in m ² 279,00 | | | | | |

COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO - AOOB-PG - REG_UFFICIALE - 0022638 - Ingresso - 24/09/2024 - 15:34

| TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|---|---|---|--------------------------------|-----------------------|--|
| IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ* (sono esclusi dai test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject) | Ca | Cb | Cc | Cd | Ce | Cf | IMMOBILE IN STIMA (Subject) | | |
| | DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT C2 | DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT C2 | DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT C2 | STESSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT C2 | STESSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT C2 | STESSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT C2 | $V_{OMI} min. = €m^2$ | $V_{OMI} max. = €m^2$ | $C' (€m^2)$ (da scadenza a normale) |
| Zona OMI | 235.000,00 | 210.000,00 | 243.000,00 | 220.000,00 | 285.000,00 | 220.000,00 | | | 450,00 |
| Prezzo rilevato (€) | 1°/2024 | 1°/2024 | 1°/2024 | | | | | | |
| Semestre OMI di riferimento | 1°/2024 | 1°/2024 | 1°/2024 | | | | | | |
| Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile) | 1.200,00 | 1.200,00 | 1.200,00 | | | | | | |
| Coefficiente epoca K_{ep} (nella zona del comparabile) ($V_{OMI} epoca stima / V_{OMI} epoca comparabile$) | 1,00 | 1,00 | 1,00 | | | | | | |
| Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima) | 1.200,00 | 1.200,00 | 1.200,00 | | | | | | |
| Coefficiente localizz. K_L (all'epoca della stima) ($V_{OMI} zona subject / V_{OMI} zona comparabile$) | 1,00 | 1,00 | 1,00 | | | | | | |
| Consistenza ragguagliata STci (mq) | 308 | 168 | 147 | 201 | 347 | 263 | | | 2°/2024 |
| Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.) | 762,99 | 1.250,00 | 1.653,06 | 1.094,53 | 821,33 | 836,50 | | | 550,00 |
| Prezzo unitario omogeneizzato $p_c = pCi \times ke \times kl$ (€/mq) | 762,99 | 1.250,00 | 1.653,06 | | | | | | 1.850,00 |
| Prezzo complessivo omogeneizzato $P_c = pCi \times ST$ (€) | 235.000,00 | 210.000,00 | 243.000,00 | | | | | | 762,99 |
| Dato ammissibile (SI o NO) | SI | SI | SI | ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ* | ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ* | ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ* | | | |

TABELLA "C" - DATI

| N. ordine | Caratteristiche degli immobili | IMMOBILI IN COMPARAZIONE | | | | | | | | | | | | IMMOBILE IN STIMA (Subject) | |
|-----------|---|---|-----------------|---|-----------------|---|-----------------|---|-----------------|---|-----------------|-----------|------|--|--|
| | | Ca | | Cb | | Cc | | Cd | | Ce | | Cf | | Quantità o num. Superficie in m ² | Quantità o num. Superficie in m ² |
| | | Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ² | Quantità o num. | Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ² | Quantità o num. | Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ² | Quantità o num. | Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ² | Quantità o num. | Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ² | Quantità o num. | | | | |
| c1 | Consistenza ragguagliata | 308,00 | 1,00 | 168,00 | 1,00 | 147,00 | 1,00 | 201,00 | 1,00 | 347,00 | 1,00 | 263,00 | 1,00 | 279,00 | |
| c2 | Localizzazione di dettaglio dell'edificio | Normale | 1,00 | Normale | 1,00 | Normale | |
| c3 | Tipologia architettonica dell'edificio | Economica | 0,00 | Civile | 1,00 | Civile | 1,00 | Civile | 1,00 | Economica | 0,00 | Economica | 0,00 | Civile | |
| c4 | Orientamento prevalente dell'usu | S | 4,00 | S | 4,00 | S | |
| c5 | Qualità dell'affaccio prevalente dell'usu | Scadente | 0,00 | Normale | 1,00 | Di pregio | 2,00 | Normale | 1,00 | Scadente | 0,00 | Normale | 1,00 | Normale | |
| c6 | Stato manufattivo dell'usu | Normale | 1,00 | Normale | 1,00 | Normale | |
| c7 | Numero di affacci | Quattro | 3,00 | Quattro | 3,00 | Tre | 2,00 | Due | 1,00 | Quattro | 3,00 | Tre | 2,00 | Quattro | |
| c8 | Qualità distributiva | Scadente | 0,00 | Di pregio | 2,00 | Normale | 1,00 | Normale | 1,00 | Scadente | 0,00 | Scadente | 0,00 | Normale | |
| c9 | Numero WC | Due | 1,00 | >Due | 2,00 | Due | 1,00 | Due | 1,00 | Due | 1,00 | Due | 1,00 | Due | |

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

| CARATTERISTICHE | | Simbologia | Unità di misura | Coeff. Kci | PREZZI IMPLICITI | | | | | | | | |
|-----------------|---|--------------|------------------|------------|------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--|
| N.ordine | Nome | | | | Ca | Cb | Cc | Cd | Ce | Cf | | | |
| c1 | Consistenza ragguagliata dell'edificio | Kc1 x pcrmin | €/m ² | 1,00 | 762,99 | 762,99 | 762,99 | 762,99 | 762,99 | 762,99 | 762,99 | 762,99 | |
| c2 | Localizzazione di dettaglio dell'edificio | Kc2XPci | € | 10,0% | 23.500,00 | 21.000,00 | 24.300,00 | 22.000,00 | 28.500,00 | 22.000,00 | 22.000,00 | 22.000,00 | |
| c3 | Tipologia architettonica dell'edificio | Kc3XPci | € | 7,0% | 16.450,00 | 14.700,00 | 17.010,00 | 15.400,00 | 19.950,00 | 15.400,00 | 15.400,00 | 15.400,00 | |
| c4 | Orientamento prevalente dell'uiu | Kc4XPci | € | 2,0% | 4.700,00 | 4.200,00 | 4.860,00 | 4.400,00 | 5.700,00 | 4.400,00 | 4.400,00 | 4.400,00 | |
| c5 | Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu | Kc5XPci | € | 5,0% | 11.750,00 | 10.500,00 | 12.150,00 | 11.000,00 | 14.250,00 | 11.000,00 | 11.000,00 | 11.000,00 | |
| c6 | Stato manutentivo dell'uiu | Kc6XSis | € | 450,00 | 125.550,00 | 125.550,00 | 125.550,00 | 125.550,00 | 125.550,00 | 125.550,00 | 125.550,00 | 125.550,00 | |
| c7 | Numero di affacci | Kc7XPci | € | 2,0% | 4.700,00 | 4.200,00 | 4.860,00 | 4.400,00 | 5.700,00 | 4.400,00 | 4.400,00 | 4.400,00 | |
| c8 | Qualità distributiva | Kc8XPci | € | 6,0% | 14.100,00 | 12.600,00 | 14.580,00 | 13.200,00 | 17.100,00 | 13.200,00 | 13.200,00 | 13.200,00 | |
| c9 | Numero WC | Kc9XPci | € | 5,0% | 11.750,00 | 10.500,00 | 12.150,00 | 11.000,00 | 14.250,00 | 11.000,00 | 11.000,00 | 11.000,00 | |

| Caratteristica | | IMMOBILI IN COMPARAZIONE | | | | | | | | | | | | IMMOBILE IN STIMA (Subject) | | | |
|-----------------------|---|--------------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|---|----------------------------|-----------------------|---|
| | | Ca | | Cb | | Cc | | Cd | | Ce | | Cf | | prezzo unitario medio 1° sintesi (€/m²) | % di scostamento accettato | Valore 1° sintesi (€) | prezzo unitario medio 2° sintesi (€/m²) |
| N | Identificativo | Quantità/Punteggi | Correzione del prezzo | Quantità/Punteggi | Correzione del prezzo | Quantità/Punteggi | Correzione del prezzo | Quantità/Punteggi | Correzione del prezzo | Quantità/Punteggi | Correzione del prezzo | Quantità/Punteggi | Correzione del prezzo | | | | |
| c1 | Consistenza di dettaglio dell'edificio | -29,00 | -22.226,62 | 11000 | 84.691,56 | 92,00 | 100,74,29 | 78,00 | 59,52,99 | -66,00 | -51.983,12 | 16,00 | 2.207,79 | | | | |
| c2 | Localizzazione di dettaglio dell'edificio | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| c3 | Tipologia architettonica dell'edificio | 100 | 6.450,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 100 | 6.950,00 | 100 | 5.400,00 | | | | |
| c4 | Orientamento prevalente dell'uiu | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| c5 | Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu | 100 | 11.750,00 | 0,00 | 0,00 | -1,00 | -2.500,00 | 0,00 | 0,00 | 100 | 14.250,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| c6 | Stato manufattivo dell'uiu | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| c7 | Numero di affracchi | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 100 | 4.860,00 | 2,00 | 8.800,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| c8 | Qualità distributiva | 100 | 14.400,00 | -1,00 | -2.600,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 100 | 17.000,00 | 100 | 3.200,00 | | | | |
| c9 | Numero VVC | 0,00 | 0,00 | -1,00 | -0.500,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| CORREZIONI DEL PREZZO | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Σ ΔP | | 20.173,38 | | 61.591,56 | | 93.424,29 | | 66.312,99 | | -583,12 | | 45.207,79 | | | | |
| | P _c | | 235.000,00 | | 210.000,00 | | 243.000,00 | | 220.000,00 | | 285.000,00 | | 220.000,00 | | | | |
| | P _c + Σ ΔP | | 255.173,38 | | 271.591,56 | | 336.424,29 | | 288.312,99 | | 284.416,88 | | 265.207,79 | | | | |
| 1° SINTESI | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | P _c corretto | | 914,60 | | 973,45 | | 1.205,82 | | 1.033,38 | | 1.019,42 | | 950,57 | | | | 1.016,20 |
| | Δ _{medio} % | | -10,00% | | -4,21% | | 18,66% | | 1,69% | | 0,32% | | -6,46% | | | | 10% |
| | Esito 1° sintesi valutativa | | Accettato | | Accettato | | Scartato | | Accettato | | Accettato | | Accettato | | | | 283.519,80 |
| 2° SINTESI | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | P _c corretto | | 914,60 | | 973,45 | | | | 1.033,38 | | 1.019,42 | | 950,57 | | | | |
| | Δ _{medio} % | | -6,51% | | -0,49% | | | | 5,63% | | 4,21% | | -2,83% | | | | 978,28 |
| | Esito 2° sintesi valutativa | | Accettato | | Accettato | | | | Accettato | | Accettato | | Accettato | | | | 272.946,12 |

2. Tabelle di comparazione tramite procedimento derivato dall'MCA relativo al sotto compendio 1.2

| TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE | | | | | | | | | |
|--|---|--|---|--|--|--|--|---|------------------------------|
| COMPARABILI (C _i = comparables) | | | | | | | | | |
| Segmento del mercato immobiliare | Produttivo | Ca | Cb | Cc | Cd | Ce | Cf | IMMOBILE IN STIMA (S= subject) | |
| | | Compravendita | Compravendita | Compravendita | Compravendita | Compravendita | Compravendita | Superficie in m ² | Superficie in m ² |
| Dati di riferimento | Fonte | Notai Giuseppe De Stefano - repertorio 70869 | Notai Giacomo Pieraccini - repertorio 21929 | Notai Giuseppe De Stefano - repertorio 72187 | Notai Giuseppe De Stefano - repertorio 73020 | Notai Giuseppe De Stefano - repertorio 73129 | Notai Giuseppe De Stefano - repertorio 73184 | | |
| | Prezzo o valore assunto (€) | 100.000,00 | 155.000,00 | 105.500,00 | 170.000,00 | 160.000,00 | 250.000,00 | | |
| | Epoca dato (Semestre/anno) | 2°/2021 | 1°/2022 | 1°/2023 | 2°/2023 | 1°/2024 | 1°/2024 | | 2°/2024 |
| | Comune | Castiglion Fiorentino | Castiglion Fiorentino | Castiglion Fiorentino | Castiglion Fiorentino | Castiglion Fiorentino | Castiglion Fiorentino | Castiglion Fiorentino | Castiglion Fiorentino |
| | Indirizzo | Località Santa Cristina | Via Maestri del Lavoro d'Italia | Località Brolio | Via Tevere | Via Tevere | Via Tevere | Via Atro | Località La Nave |
| | Numero civico | snc | snc | snc | 1/Q | 1/C-1/E | 61 | | snc |
| | Sezione | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | Foglio | 12 | 23/21 | 83 | 23 | 23 | 73 | | 56 |
| | Part.ile | 383 | 1744/219 | 97 | 1407 | 1407 | 786 | | 370 |
| | Subalterno | - | - | - | 22 | 44-38 | 1 | | - |
| Dati OMI della tipologia degli immobili | Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili | R1 | C2 | R1 | C2 | C2 | C2 | | C2 |
| | Valori all'epoca del comparabile | 270,00 | 285,00 | 270,00 | 290,00 | 290,00 | 290,00 | | 290,00 |
| | Minimo €/m ² | 390,00 | 475,00 | 380,00 | 450,00 | 450,00 | 450,00 | | 290,00 |
| | Massimo €/m ² | 270,00 | 290,00 | 270,00 | 290,00 | 290,00 | 290,00 | | 290,00 |
| Caratteristiche oggetto di confronto | 2°/2024 | 380,00 | 450,00 | 380,00 | 450,00 | 450,00 | 450,00 | | 450,00 |
| | Consistenza raggugliata | Superficie in m ² | Superficie in m ² | Superficie in m ² | Superficie in m ² | Superficie in m ² | Superficie in m ² | Superficie in m ² | Superficie in m ² |
| | Livello della Tipologia costruttiva | Ordinario | Inferiore all'ordinario | Ordinario | Superiore all'ordinario | Superiore all'ordinario | Ordinario | Ordinario | Ordinario |
| | Dotazione impiantistica | Normale | Carente | Carente | Elevata | Elevata | Elevata | Normale | Normale |
| | Dotazione area scoperta | Normale | Scarsa | Normale | Elevata | Elevata | Normale | Normale | Normale |
| | Accessibilità e Collegamenti viari | Normale | Normale | Normale | Ottima | Ottima | Ottima | Ottima | Normale |
| | Altezza | Ordinaria | Ordinaria | Superiore all'ordinaria | Inferiore all'ordinaria | Inferiore all'ordinaria | Superiore all'ordinaria | Ordinaria | Ordinaria |
| | Sistema produttivo di appartenenza | Isolato | Organizzato dallo strumento Urbanistico | A matrice spontanea | Organizzato dallo strumento Urbanistico | Organizzato dallo strumento Urbanistico | Organizzato dallo strumento Urbanistico | Organizzato dallo strumento Urbanistico | A matrice spontanea |
| | Stato Manutenitivo | Normale | Normale | Normale | Normale | Normale | Normale | Normale | Normale |

COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO - AOOB-PG - REG_UFFICIALE - 0022638 - Ingresso - 24/09/2024 - 15:34

TABELLA "C" - DATI

| N. ordine | Caratteristiche degli immobili | IMMOBILI IN COMPARAZIONE | | | | | | | | | | | | IMMOBILE IN STIMA (Subject) | |
|-----------|-------------------------------------|---|-----------------|---|-----------------|---|-----------------|---|-----------------|------|------|---|-----------------|---|-----------------|
| | | Ca | | Cb | | Cc | | Ce | | Cf | | Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ² | Quantità o num. | Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ² | Quantità o num. |
| | | Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ² | Quantità o num. | Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ² | Quantità o num. | Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ² | Quantità o num. | Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ² | Quantità o num. | | | | | | |
| c1 | Consistenza ragguagliata | 420,00 | 812,00 | 421,00 | 373,00 | 796,00 | 418,00 | | | | | | | | |
| c2 | Livello della Tipologia costruttiva | 1,00 | 0,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| c3 | Dotazione impiantistica | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| c4 | Dotazione area scoperta | 1,00 | 0,00 | 1,00 | 0,00 | 1,00 | 0,00 | 1,00 | 0,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| c5 | Accessibilità e Collegamenti viari | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| c6 | Altezza | 1,00 | 1,00 | 2,00 | 0,00 | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 1,00 |
| c7 | Sistema produttivo di appartenenza | 0,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 1,00 |
| c8 | Stato Manutentivo | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |

| CARATTERISTICHE | | Simboli a | Unità di misura | Coeff. Kci | PREZZI IMPLICITI | | | | | | | | | |
|-----------------|--|-----------------|--------------------|---------------|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nordine | Nome | | | | Ca | Cb | Cc | Ce | Cf | Cg | Ch | Ch | | |
| c1 | Consistenza ragguagliata | Kc1 x p/cmin | €/m ² | 1,00 | 185,86 | 185,86 | 185,86 | 185,86 | 185,86 | 185,86 | 185,86 | 185,86 | 185,86 | 185,86 |
| c2 | Livello della Tipologia costruttiva | Kc2XPci | € | 10,0% | 11.384,62 | 15.092,11 | 12.010,77 | 16.000,00 | 12.800,00 | 20.000,00 | 25.000,00 | 20.000,00 | 25.000,00 | 25.000,00 |
| c3 | Dotazione impiantistica | Kc3XPci | € | 8,0% | 9.107,69 | 12.073,68 | 9.608,62 | 12.800,00 | 12.800,00 | 20.000,00 | 20.000,00 | 20.000,00 | 20.000,00 | 20.000,00 |
| c4 | Dotazione area scoperta | Kc4XPci | € | 5,0% | 5.692,31 | 7.546,05 | 6.005,38 | 8.000,00 | 8.000,00 | 12.500,00 | 12.500,00 | 12.500,00 | 12.500,00 | 12.500,00 |
| c5 | Accessibilità e Collegamenti viari | Kc5XPci | € | 10,0% | 11.384,62 | 15.092,11 | 12.010,77 | 16.000,00 | 16.000,00 | 25.000,00 | 25.000,00 | 25.000,00 | 25.000,00 | 25.000,00 |
| c6 | Altezza | Kc6XPci | € | 5,0% | 5.692,31 | 7.546,05 | 6.005,38 | 8.000,00 | 8.000,00 | 12.500,00 | 12.500,00 | 12.500,00 | 12.500,00 | 12.500,00 |
| c7 | Sistema produttivo di appartenenza | Kc7XPci | € | 2,0% | 2.276,92 | 3.018,42 | 2.402,15 | 3.200,00 | 3.200,00 | 5.000,00 | 5.000,00 | 5.000,00 | 5.000,00 | 5.000,00 |
| c8 | Stato Manutentivo | Kc8XSts | € | 200,00 | 83.600,00 | 83.600,00 | 83.600,00 | 83.600,00 | 83.600,00 | 83.600,00 | 83.600,00 | 83.600,00 | 83.600,00 | 83.600,00 |

| Caratteristica | | IMMOBILI IN COMPARAZIONE | | | | | | | | | | | | IMMOBILE N° STMA (Subject) | | |
|------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|---|----------------------------------|--------------------------|
| | | Ca | | Cb | | Cc | | Ce | | Cf | | G | | prezzo unitario medio 1° sintesi (€/m²) | % di scostamento accettato | Valore 1° sintesi (€) |
| N | Identificativo | Quantità/ Punteggi | Correzione del prezzo | Quantità/ Punteggi | Correzione del prezzo | Quantità/ Punteggi | Correzione del prezzo | Quantità/ Punteggi | Correzione del prezzo | Quantità/ Punteggi | Correzione del prezzo | Quantità/ Punteggi | Correzione del prezzo | | | |
| c1 | Consistenza raggugliata | -2,00 | -37,173 | -394,00 | -73,230,17 | -3,00 | -557,59 | 45,00 | 8,363,85 | -378,00 | -70,256,35 | | | | | |
| c2 | Livello della Tipologia costruttiva | 0,00 | 0,00 | 100 | 15,092,11 | 0,00 | 0,00 | -100 | -16,000,00 | 0,00 | 0,00 | | | | | |
| c3 | Dotazione impiantistica | 0,00 | 0,00 | 100 | 2,073,88 | 100 | 9,608,62 | -100 | -2,800,00 | -100 | -20,000,00 | | | | | |
| c4 | Dotazione area scoperta | 0,00 | 0,00 | 100 | 7,546,05 | 0,00 | 0,00 | -100 | -8,000,00 | 0,00 | 0,00 | | | | | |
| c5 | Accessibilità e Collegamenti viari | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -100 | -16,000,00 | -100 | -25,000,00 | | | | | |
| c6 | Altezza | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -100 | -6,005,38 | 100 | 8,000,00 | -100 | -2,500,00 | | | | | |
| c7 | Sistema produttivo di appartenenza | 100 | 2,276,92 | -100 | -3,098,42 | 0,00 | 0,00 | -100 | -3,200,00 | -100 | -5,000,00 | | | | | |
| c8 | Stato Manutentivo | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | | |
| CORREZIONI | | | 1,905,20 | -41,536,74 | 3,045,64 | | | | -39,636,15 | | -132,756,35 | | | | | |
| DEL PREZZO | | | 113,846,15 | 150,921,05 | 120,107,69 | | | | 160,000,00 | | 250,000,00 | | | | | |
| P _c + Σ ΔP _i | | | 115,751,35 | 109,384,31 | 123,153,33 | | | | 120,363,85 | | 117,243,65 | | | | | |
| P _c corretto | | | 276,92 | 261,68 | 294,63 | | | | 287,95 | | 280,49 | | | | | 280,33 |
| Δ _{media} % | | | -1,22% | -6,65% | 5,10% | | | | 2,72% | | 0,06% | | | | 10% | |
| Esito 1° sintesi valutativa | | | Accettato | Accettato | Accettato | | | | Accettato | | Accettato | | | | | 117.177,94 |

3. Tabelle di comparazione tramite procedimento derivato dall'MCA relativo al sotto compendio 2.1

| Segmento del mercato immobiliare | | TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE | | | | | | | | | | IMMOBILE IN STIMA (S= subject) |
|--------------------------------------|--|---|---|--|--|---|--|---|--|--|--|--|
| | | COMPARABILI (C _i = comparables) | | | | | | | | | | |
| Terreni Agricoli | | Ca | Cb | Cc | Cd | Ce | Cf | | | | | |
| Fonte | | Compravendita Notaio Sara Treni - repertorio 360 | Compravendita Notaio Giuseppe De Stefano - repertorio 72251 | Compravendita Notaio Giuseppe De Stefano - repertorio 72461 | Compravendita Notaio Giuseppe De Stefano - repertorio 73095 | Compravendita Notaio Giuseppe De Stefano - repertorio 73242 | Compravendita Notaio Giuseppe De Stefano - repertorio 73242 | | | | | |
| Estremità | | 6.830,00 | 6.000,00 | 13.000,00 | 5.500,00 | 4.500,00 | 3.500,00 | | | | | |
| Prezzo (€) | | 6.830,00 | 6.000,00 | 13.000,00 | 5.500,00 | 4.500,00 | 3.500,00 | | | | | |
| Epoca dato (Semestre/anno) | | 2°/2021 | 1°/2023 | 1°/2023 | 1°/2024 | 1°/2024 | 1°/2024 | | | | | |
| Comune | | Castiglion Fiorentino | Castiglion Fiorentino | Castiglion Fiorentino | Castiglion Fiorentino | Castiglion Fiorentino | Castiglion Fiorentino | | | | | |
| Indirizzo | | Località Carbonale snc | Località Senata snc | Località Noceta snc | Località Santa Cristina snc | Località Senata snc | Località Senata snc | | | | | |
| Catastali | | 56 | 44 | 29 | 31 | 44 | 44 | | | | | |
| Subalterno | | 605-603-355-356-600-601- 602-604 | 1396 | 146-147 | 293 | 814-815 | 103-104 | | | | | |
| Dati di riferimento | | | | | | | | | | | | |
| Caratteristiche oggetto di confronto | | Consistenza A ccessibilità Giacitura Forma geometrica Esposizione Sistemazioni idraulico-agrarie Vicinanze a infrastrutture e vie di comunicazione Vicinanze ai centri abitati | Superficie (mq) normale pianeggiante regolare ottima normali normale normale | Superficie (mq) normale pianeggiante regolare normale ottima normale | Superficie (mq) ottima pianeggiante regolare normale normali ottima normale | Superficie (mq) scarsa pianeggiante regolare normale normali scarsa | Superficie (mq) normale pianeggiante regolare normale assenti normale normale | Superficie (mq) normale pianeggiante regolare scarsa assenti normale normale | Superficie (mq) normale pianeggiante regolare normale assenti normale normale | Superficie (mq) normale pianeggiante regolare normale assenti normale normale | Superficie (mq) normale pianeggiante regolare normale assenti normale normale | Superficie (mq) normale pianeggiante regolare normale assenti normale normale |

COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO - AOOB-PG - REG_UFFICIALE - 0022638 - Ingresso - 24/09/2024 - 15:34

TABELLA "B" - DATI

| N. ordine | Caratteristiche degli immobili | IMMOBILI IN COMPARAZIONE | | | | | | | | | | | | IMMOBILE IN STIMA (Subject) | | | | | | | | | |
|-----------|---|--------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|-----------------|--------------------------|-----------------|-----------------|--------------------------|-----------------|-----------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|-----------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|--------------|---------|
| | | Ca | | | Cb | | | Cc | | | Cd | | | Ce | | | Cf | | | Quantità o num. | Dettaglio o nomenclatore | | |
| | | Quantità o num. | Superficie (mq) | Dettaglio o nomenclatore | Quantità o num. | Superficie (mq) | Dettaglio o nomenclatore | Quantità o num. | Superficie (mq) | Dettaglio o nomenclatore | Quantità o num. | Superficie (mq) | Dettaglio o nomenclatore | Quantità o num. | Superficie (mq) | Dettaglio o nomenclatore | Quantità o num. | Superficie (mq) | Dettaglio o nomenclatore | | | | |
| c1 | Consistenza | 2.220,00 | 2.220,00 | 2.063,00 | 4.210,00 | 2.690,00 | 1.345,00 | 1.345,00 | 2.690,00 | 1.345,00 | 1.345,00 | 2.690,00 | 1.345,00 | 1.345,00 | 2.690,00 | 1.345,00 | 1.345,00 | 2.690,00 | 1.345,00 | 1.345,00 | 2.050,00 | normale | |
| c2 | Accessibilità | 1,00 | normale | 1,00 | ottima | 0,00 | scarsa | 1,00 | ottima | 0,00 | scarsa | 1,00 | normale | 1,00 | normale | 1,00 | normale | 1,00 | normale | 1,00 | 1,00 | normale | |
| c3 | Giacitura | 2,00 | pianeggiante | 2,00 | pianeggiante | 2,00 | pianeggiante | 2,00 | pianeggiante | 2,00 | pianeggiante | 2,00 | pianeggiante | 2,00 | pianeggiante | 2,00 | pianeggiante | 2,00 | pianeggiante | 2,00 | 2,00 | pianeggiante | |
| c4 | Forma geometrica | 1,00 | regolare | 1,00 | regolare | 1,00 | regolare | 1,00 | regolare | 1,00 | regolare | 1,00 | regolare | 1,00 | regolare | 1,00 | regolare | 1,00 | regolare | 1,00 | 1,00 | regolare | |
| c5 | Esposizione | 2,00 | ottima | 1,00 | normale | 1,00 | normale | 1,00 | normale | 1,00 | normale | 1,00 | normale | 1,00 | normale | 1,00 | normale | 1,00 | normale | 0,00 | 0,00 | 1,00 | normale |
| c6 | Sistemazioni idraulico-agrarie | 1,00 | normali | 1,00 | normali | 1,00 | normali | 1,00 | normali | 1,00 | normali | 1,00 | normali | 1,00 | normali | 1,00 | normali | 1,00 | normali | 0,00 | 0,00 | 1,00 | normali |
| c7 | Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione | 1,00 | normale | 1,00 | ottima | 0,00 | scarsa | 2,00 | ottima | 0,00 | scarsa | 2,00 | ottima | 0,00 | scarsa | 1,00 | normale | 1,00 | normale | 1,00 | 1,00 | 1,00 | normale |
| c8 | Vicinanza ai centri abitati | 1,00 | normale | 1,00 | normale | 1,00 | normale | 1,00 | normale | 1,00 | normale | 1,00 | normale | 1,00 | normale | 1,00 | normale | 1,00 | normale | 1,00 | 1,00 | 1,00 | normale |

TABELLA "C" - PREZZI IMPLICITI

| CARATTERISTICHE | | Simbologia | Unità di misura | Coef. KCI | PREZZI IMPLICITI | | | | | | | |
|-----------------|---|--------------|-----------------|-----------|------------------|--------|----------|--------|--------|--------|------|------|
| N.ordine | Nome | | | | Ca | Cb | Cc | Cd | Ce | Cf | | |
| c1 | Consistenza | Kc1 x p'cmtn | €/mq | 1,00 | 2,04 | 2,04 | 2,04 | 2,04 | 2,04 | 2,04 | 2,04 | 2,04 |
| c2 | Accessibilità | Kc2XPci | € | 8,0% | 546,40 | 480,00 | 1.040,00 | 440,00 | 360,00 | 280,00 | | |
| c3 | Giacitura | Kc3XPci | € | 4,0% | 273,20 | 240,00 | 520,00 | 220,00 | 180,00 | 140,00 | | |
| c4 | Forma geometrica | Kc4XPci | € | 3,0% | 204,90 | 180,00 | 390,00 | 165,00 | 135,00 | 105,00 | | |
| c5 | Esposizione | Kc5XPci | € | 10,0% | 683,00 | 600,00 | 1.300,00 | 550,00 | 450,00 | 350,00 | | |
| c6 | Sistemazioni idraulico-agrarie | Kc6XPci | € | 5,0% | 341,50 | 300,00 | 650,00 | 275,00 | 225,00 | 175,00 | | |
| c7 | Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione | Kc7XPci | € | 10,0% | 683,00 | 600,00 | 1.300,00 | 550,00 | 450,00 | 350,00 | | |
| c8 | Vicinanza ai centri abitati | Kc8XPci | € | 10,0% | 683,00 | 600,00 | 1.300,00 | 550,00 | 450,00 | 350,00 | | |

4. Tabelle di comparazione tramite procedimento derivato dall'MCA relativo al sotto compendio 2.2

| TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE | | | | | | | | | |
|---|---------------|------------------------------------|---|---|---|---|---|--------------------------------|--|
| COMPARABILI (C _i = comparables) | | | | | | | | | |
| Segmento del mercato immobiliare | | Ca | Cb | Cc | Cd | Ce | Cf | IMMOBILE IN STIMA (S= subject) | |
| Terreni Agricoli | | Compravendita | Compravendita | Compravendita | Compravendita | Compravendita | Compravendita | | |
| Fonte | | Notaio Sara Treni - repertorio 360 | Notaio Giuseppe De Stefano - repertorio 72251 | Notaio Giuseppe De Stefano - repertorio 72461 | Notaio Giuseppe De Stefano - repertorio 73095 | Notaio Giuseppe De Stefano - repertorio 73242 | Notaio Giuseppe De Stefano - repertorio 73242 | | |
| Prezzo (€) | | 6.830,00 | 6.000,00 | 13.000,00 | 5.500,00 | 4.500,00 | 3.500,00 | | |
| Epoca dato (Semestre/anno) | | 2°/2021 | 1°/2023 | 1°/2023 | 1°/2024 | 1°/2024 | 1°/2024 | 2°/2024 | |
| Comune | | Castiglion Fiorentino | Castiglion Fiorentino | Castiglion Fiorentino | Castiglion Fiorentino | Castiglion Fiorentino | Castiglion Fiorentino | Castiglion Fiorentino | |
| Indirizzo | Toponimo | Località Carbonale | Località Senaia | Località Noceta | Località Santa Cristina | Località Senaia | Località Senaia | Località La Nave | |
| | Numero civico | snc | snc | snc | snc | snc | snc | snc | |
| | Sezione | - | - | - | - | - | - | - | |
| | Foglio | 56 | 44 | 29 | 31 | 44 | 44 | 91 | |
| | Part.ile | 605-603-355-356-600-601-602-604 | 1396 | 146-147 | 283 | 814-815 | 103-104 | 28-28-31 | |
| | Subalterno | - | - | - | - | - | - | - | |
| Consistenza | | Superficie (mq) | Superficie (mq) | Superficie (mq) | Superficie (mq) | Superficie (mq) | Superficie (mq) | Superficie (mq) | |
| Accessibilità | | normale | normale | ottima | scarsa | normale | normale | normale | |
| Giacitura | | planeggiante | planeggiante | planeggiante | planeggiante | planeggiante | planeggiante | planeggiante | |
| Forma geometrica | | regolare | regolare | regolare | regolare | regolare | regolare | irregolare | |
| Esposizione | | ottima | normale | normale | normale | normale | scarsa | normale | |
| Sistemazioni idraulico-agrarie | | normali | normali | normali | normali | normali | assenti | assenti | |
| Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione | | normale | normale | ottima | scarsa | normale | normale | normale | |
| Vicinanza ai centri abitati | | normale | normale | normale | scarsa | normale | normale | normale | |

TABELLA "B" - DATI

| N ordine | Caratteristiche degli immobili | IMMOBILI IN COMPARAZIONE | | | | | | | | | | | | IMMOBILE IN STIMA (Subject) | |
|----------|---|--|-----------------|--|-----------------|--|-----------------|--|-----------------|--|-----------------|--|-----------------|-----------------------------|-----------------|
| | | Ca | | Cb | | Cc | | Cd | | Ce | | Cf | | Quantità o num. | Quantità o num. |
| | | Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq) | Quantità o num. | Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq) | Quantità o num. | Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq) | Quantità o num. | Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq) | Quantità o num. | Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq) | Quantità o num. | Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq) | Quantità o num. | | |
| c1 | Consistenza | 2.220,00 | 2.063,00 | 4.210,00 | 2.690,00 | 1.345,00 | 1.345,00 | 1.345,00 | 1.345,00 | 1.345,00 | 1.345,00 | 1.345,00 | 1.345,00 | 2.010,00 | 2.010,00 |
| c2 | Accessibilità | normale | 1,00 | ottima | 0,00 | normale | 1,00 | normale | 1,00 | normale | 1,00 | normale | 1,00 | normale | 1,00 |
| c3 | Giacitura | pianeggiante | 2,00 | pianeggiante | 2,00 |
| c4 | Forma geometrica | regolare | 1,00 | irregolare | 0,00 |
| c5 | Esposizione | ottima | 2,00 | normale | 1,00 | normale | 1,00 |
| c6 | Sistemazione idraulico-sgrarie | normali | 1,00 | assenti | 0,00 |
| c7 | Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione | normale | 1,00 | ottima | 2,00 | scarsa | 0,00 | normale | 1,00 | normale | 1,00 | normale | 1,00 | normale | 1,00 |
| c8 | Vicinanza ai centri abitati | normale | 1,00 | normale | 1,00 | scarsa | 0,00 | normale | 1,00 | normale | 1,00 | normale | 1,00 | normale | 1,00 |

TABELLA "C" - PREZZI IMPLICITI

| CARATTERISTICHE | | Simbologia | Unità di misura | Coef. KCi | PREZZI IMPLICITI | | | | | | | | |
|-----------------|---|---------------|-----------------|-----------|------------------|--------|----------|--------|--------|--------|------|------|------|
| Nordine | Nome | | | | Ca | Cb | Cc | Cd | Ce | Cf | | | |
| c1 | Consistenza | Kc1 x p'crmin | €/mq | 1,00 | 2,04 | 2,04 | 2,04 | 2,04 | 2,04 | 2,04 | 2,04 | 2,04 | 2,04 |
| c2 | Accessibilità | Kc2XPci | € | 8,0% | 546,40 | 480,00 | 1.040,00 | 440,00 | 360,00 | 280,00 | | | |
| c3 | Giacitura | Kc3XPci | € | 4,0% | 273,20 | 240,00 | 520,00 | 220,00 | 180,00 | 140,00 | | | |
| c4 | Forma geometrica | Kc4XPci | € | 3,0% | 204,90 | 180,00 | 390,00 | 165,00 | 135,00 | 105,00 | | | |
| c5 | Esposizione | Kc5XPci | € | 10,0% | 683,00 | 600,00 | 1.300,00 | 550,00 | 450,00 | 350,00 | | | |
| c6 | Sistemazioni idraulico-agrarie | Kc6XPci | € | 5,0% | 341,50 | 300,00 | 650,00 | 275,00 | 225,00 | 175,00 | | | |
| c7 | Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione | Kc7XPci | € | 10,0% | 683,00 | 600,00 | 1.300,00 | 550,00 | 450,00 | 350,00 | | | |
| c8 | Vicinanza ai centri abitati | Kc8XPci | € | 10,0% | 683,00 | 600,00 | 1.300,00 | 550,00 | 450,00 | 350,00 | | | |

| Caratteristica | | IMMOBILI IN COMPARAZIONE | | | | | | | | | | | | IMMOBILE IN STIMA (Subject) | |
|---|---|--------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|---|--|
| | | Ca | | Cb | | Cc | | Cd | | Ce | | Cf | | prezzo unitario medio 1 ^a sintesi (€/mq) | % di scostamento accettato |
| N. | Identificativo | Quantità/ Punteggi | Correzione del prezzo | Quantità/ Punteggi | Correzione del prezzo | Quantità/ Punteggi | Correzione del prezzo | Quantità/ Punteggi | Correzione del prezzo | Quantità/ Punteggi | Correzione del prezzo | Quantità/ Punteggi | Correzione del prezzo | | |
| c1 | Consistenza | -210,00 | -429,37 | -53,00 | -108,36 | -2.200,00 | -4.498,14 | -680,00 | -1.390,33 | 665,00 | 1.359,67 | 665,00 | 1.359,67 | | |
| c2 | Accessibilità | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -100 | -1040,00 | 100 | 440,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| c3 | Giacitura | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| c4 | Forma geometrica | -100 | -204,90 | -100 | -80,00 | -100 | -390,00 | -100 | -85,00 | -100 | -35,00 | -100 | -105,00 | | |
| c5 | Esposizione | -100 | -683,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 100 | 350,00 | | |
| c6 | Sistemazioni idraulico-agrarie | -100 | -341,50 | -100 | -300,00 | -100 | -650,00 | -100 | -275,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| c7 | Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -100 | -1300,00 | 100 | 550,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| c8 | Vicinanza ai centri abitati | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 100 | 550,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| CORREZIONE DEL PREZZO | | | -1.658,77 | | -588,36 | | -7.878,14 | | -290,33 | | 1.224,67 | | 1.604,67 | | |
| P _c | | | 6.830,00 | | 6.000,00 | | 13.000,00 | | 5.500,00 | | 4.500,00 | | 3.500,00 | | |
| P _c + Σ ΔP | | | 5.171,23 | | 5.411,64 | | 5.121,86 | | 5.209,67 | | 5.724,67 | | 5.104,67 | | |
| P _c corretto | | | 2,57 | | 2,69 | | 2,55 | | 2,59 | | 2,85 | | 2,54 | | 2,63 |
| Δ medio % | | | -2,28% | | 2,28% | | -3,04% | | -1,52% | | 8,37% | | -3,42% | | 10% |
| Esito 1 ^a sintesi valutativa | | | Accettato | | Accettato | | Accettato | | Accettato | | Accettato | | Accettato | | Valore 1 ^a sintesi (€) 5.286,30 |

TABELLA "B" - DATI

| N ordine | Caratteristiche degli immobili | IMMOBILI IN COMPARAZIONE | | | | | | | | | | | | IMMOBILE IN STIMA (Subject) | |
|----------|---|---------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------|
| | | Ca | | Cb | | Cc | | Cd | | Ce | | Cf | | Quantità o num. | Quantità o num. |
| | | Dettaglio o nomenclatore | Quantità o num. | Dettaglio o nomenclatore | Quantità o num. | Dettaglio o nomenclatore | Quantità o num. | Dettaglio o nomenclatore | Quantità o num. | Dettaglio o nomenclatore | Quantità o num. | Dettaglio o nomenclatore | Quantità o num. | | |
| c1 | Consistenza | Superficie (mq) 11.310,00 | 26.674,00 | 21.120,00 | 24.640,00 | 15.030,00 | 26.710,00 | 18.168,00 | | | | | | | |
| c2 | Accessibilità | scarsa | normale | normale | ottima | normale | 2,00 | 1,00 | 2,00 | normale | 1,00 | scarsa | 0,00 | normale | 1,00 |
| c3 | Giacitura | in lieve declivio | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 |
| c4 | Forma geometrica | irregolare | 1,00 | 0,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| c5 | Esposizione | scarsa | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| c6 | Sistemazioni idraulico-agrarie | normali | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| c7 | Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione | scarsa | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| c8 | Vicinanza ai centri abitati | scarsa | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |

TABELLA "C" - PREZZI IMPLICITI

| CARATTERISTICHE | | Simbologia | Unità di misura | Coef. KCi | PREZZI IMPLICITI | | | | | | | |
|-----------------|---|---------------|-----------------|-----------|------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Nordine | Nome | | | | Ca | Cb | Cc | Cd | Ce | Cf | | |
| c1 | Consistenza | Kc1 x p/crmin | €/mq | 1,00 | 1,81 | 1,81 | 1,81 | 1,81 | 1,81 | 1,81 | 1,81 | 1,81 |
| c2 | Accessibilità | Kc2XPci | € | 8,0% | 1.760,00 | 4.600,00 | 3.600,00 | 5.720,00 | 3.192,00 | 3.862,40 | 3.862,40 | 3.862,40 |
| c3 | Giacitura | Kc3XPci | € | 4,0% | 880,00 | 2.300,00 | 1.800,00 | 2.860,00 | 1.596,00 | 1.931,20 | 1.931,20 | 1.931,20 |
| c4 | Forma geometrica | Kc4XPci | € | 3,0% | 660,00 | 1.725,00 | 1.350,00 | 2.145,00 | 1.197,00 | 1.448,40 | 1.448,40 | 1.448,40 |
| c5 | Esposizione | Kc5XPci | € | 10,0% | 2.200,00 | 5.750,00 | 4.500,00 | 7.150,00 | 3.990,00 | 4.828,00 | 4.828,00 | 4.828,00 |
| c6 | Sistemazioni idraulico-agrarie | Kc6XPci | € | 5,0% | 1.100,00 | 2.875,00 | 2.250,00 | 3.575,00 | 1.995,00 | 2.414,00 | 2.414,00 | 2.414,00 |
| c7 | Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione | Kc7XPci | € | 10,0% | 2.200,00 | 5.750,00 | 4.500,00 | 7.150,00 | 3.990,00 | 4.828,00 | 4.828,00 | 4.828,00 |
| c8 | Vicinanza ai centri abitati | Kc8XPci | € | 10,0% | 2.200,00 | 5.750,00 | 4.500,00 | 7.150,00 | 3.990,00 | 4.828,00 | 4.828,00 | 4.828,00 |

| Caratteristica | | IMMOBILI IN COMPARAZIONE | | | | | | | | | | | | | | | | IMMOBILE IN STIMA (Subject) | |
|--------------------------|---|--------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| | | Ca | | Cb | | Cc | | Cd | | Ce | | Cf | | G | | prezzo unitario P sintesi (€/mq) | % di scostamento accettato | | |
| N. | Identificativo | Quantità/ Punteggi | Correzione del prezzo | Quantità/ Punteggi | Correzione del prezzo | Quantità/ Punteggi | Correzione del prezzo | Quantità/ Punteggi | Correzione del prezzo | Quantità/ Punteggi | Correzione del prezzo | Quantità/ Punteggi | Correzione del prezzo | Quantità/ Punteggi | Correzione del prezzo | Quantità/ Punteggi | Correzione del prezzo | prezzo unitario P sintesi (€/mq) | % di scostamento accettato |
| c1 | Consistenza | 6.658,00 | 12.396,27 | -8.506,00 | -6.375,73 | -2.952,00 | -5.336,93 | -6.472,00 | -11.698,55 | 3.138,00 | 5.672,73 | -6.542,00 | -6.440,20 | | | | | | |
| c2 | Accessibilità | 1,00 | 1760,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -1,00 | -5.720,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 3.862,40 | | | | | | |
| c3 | Giacitura | 1,00 | 880,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | | | |
| c4 | Forma geometrica | 0,00 | 0,00 | -1,00 | -1.725,00 | 0,00 | 0,00 | -1,00 | -2.145,00 | -1,00 | -1.187,00 | -1,00 | -1.448,40 | | | | | | |
| c5 | Esposizione | 1,00 | 2.200,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | | | |
| c6 | Sistemazioni idraulico-agrarie | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | | | |
| c7 | Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione | 1,00 | 2.200,00 | 1,00 | 5.750,00 | 1,00 | 4.500,00 | -1,00 | -7.160,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 4.828,00 | | | | | | |
| c8 | Vicinanza ai centri abitati | 1,00 | 2.200,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 4.500,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 4.828,00 | | | | | | |
| CORREZIONE DEL PREZZO | $\sum \Delta P_i$ | | 21.636,27 | | -11.350,13 | | 3.664,07 | | -26.713,55 | | 2.480,13 | | -3.370,20 | | | | | | |
| | P_c | | 22.000,00 | | 57.500,00 | | 45.000,00 | | 71.500,00 | | 39.900,00 | | 48.280,00 | | | | | | |
| | $P_c + \sum \Delta P_i$ | | 43.636,27 | | 46.149,87 | | 48.664,07 | | 44.786,45 | | 42.380,13 | | 44.909,80 | | | | | | |
| 1^a SINTESI | P_c commito | | 2,40 | | 2,54 | | 2,68 | | 2,47 | | 2,33 | | 2,47 | | | | | 2,48 | |
| | Δ medio % | | -3,23% | | 2,42% | | 8,06% | | -0,40% | | -6,05% | | -0,40% | | | | | 10% | |
| | Esito 1^a sintesi valutativa | | Accettato | | Accettato | | Accettato | | Accettato | | Accettato | | Accettato | | | | | Valore 1^a sintesi (€) | 45.056,64 |

6. Tabelle di comparazione tramite procedimento derivato dall'MCA relativo al sotto-compendio 2.4

| Terreni Agricoli | | TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|---|--|--|--|---|--|--|---|--|--|--|--|--|--|--|
| | | COMP-ARABILI (C _i = comparables) | | | | | | | | | | | | | |
| Segmento del mercato immobiliare | | Ca | Cb | Cc | Cd | Ce | Cf | IMMOBILE IN STIMA (S= subject) | | | | | | | |
| Fonte | Compravendita | Compravendita | Compravendita | Compravendita | Compravendita | Compravendita | Compravendita | Compravendita | Compravendita | Compravendita | Compravendita | Compravendita | Compravendita | Compravendita | Compravendita |
| | Notario Francesco Chianni - repertorio 36916 | Notario Giuseppe De Stefano - repertorio 72806 | Notario Francesco Chianni - repertorio 36916 | Notario Giuseppe De Stefano - repertorio 73015 | Notario Andrea Gambacorta - repertorio 3896 | Notario Giuseppe De Stefano - repertorio 73411 | Notario Giuseppe De Stefano - repertorio 73411 | Notario Andrea Gambacorta - repertorio 4073 | Notario Giuseppe De Stefano - repertorio 73411 |
| Prezzo (€) | 22.000,00 | 57.500,00 | 57.500,00 | 45.000,00 | 71.500,00 | 39.900,00 | 48.280,00 | 39.900,00 | 48.280,00 | 39.900,00 | 48.280,00 | 48.280,00 | 48.280,00 | 48.280,00 | 48.280,00 |
| Epoca dato (Semestre/anno) | 2°/2023 | 2°/2023 | 2°/2023 | 2°/2023 | 1°/2024 | 1°/2024 | 1°/2024 | 1°/2024 | 1°/2024 | 1°/2024 | 1°/2024 | 1°/2024 | 1°/2024 | 1°/2024 | 2°/2024 |
| Comune | Castiglion Fiorentino | Castiglion Fiorentino | Castiglion Fiorentino | Castiglion Fiorentino | Castiglion Fiorentino | Castiglion Fiorentino | Castiglion Fiorentino | Castiglion Fiorentino | Castiglion Fiorentino | Castiglion Fiorentino | Castiglion Fiorentino | Castiglion Fiorentino | Castiglion Fiorentino | Castiglion Fiorentino | Castiglion Fiorentino |
| Indirizzo | Toponimo | Località Manciano | Località Carbonale | Località Broilo | Località Montecchio | Località La Nave | Località Rancolungo | Località La Nave | Località Rancolungo | Località La Nave | Località Rancolungo | Località La Nave | Località Rancolungo | Località La Nave | Località La Nave |
| | Numero civico | snc | snc | snc | snc | snc | snc | snc | snc | snc | snc | snc | snc | snc | snc |
| Catastali | Sezione | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | Foglio | 51 | 56 | 65 | 72 | 70 | 73 | 70 | 73 | 70 | 73 | 73 | 73 | 73 | 93/94 |
| Catastali | Part.ile | 36-117-174 | 63-205-327-387-961-962-963-964-965-966-971-972-973-974-1035-1036 | 26-27-28-62-107-108 | 1-6 | 208 | 407-565 | 208 | 407-565 | 208 | 407-565 | 407-565 | 407-565 | 407-565 | 38-41/27-48-281 |
| | Subalterno | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Caratteristiche oggetto di confronto | Consistenza | Superficie (mq) | Superficie (mq) | Superficie (mq) | Superficie (mq) | Superficie (mq) | Superficie (mq) | Superficie (mq) | Superficie (mq) | Superficie (mq) | Superficie (mq) | Superficie (mq) | Superficie (mq) | Superficie (mq) | Superficie (mq) |
| | Accessibilità | scarsa | normale | normale | ottima | normale | scarsa | scarsa | normale | normale | normale | normale | normale | normale | ottima |
| Caratteristiche oggetto di confronto | Giacitura | in lieve declivio | planeggiante | planeggiante | planeggiante | planeggiante | planeggiante | planeggiante | planeggiante | planeggiante | planeggiante | planeggiante | planeggiante | planeggiante | planeggiante |
| | Forma geometrica | irregolare | regolare | irregolare | regolare | regolare | regolare | regolare | regolare | regolare | regolare | regolare | regolare | irregolare | irregolare |
| Caratteristiche oggetto di confronto | Esposizione | scarsa | normale | normale | normale | normale | normale | normale | normale | normale | normale | normale | normale | normale | normale |
| | Sistemazioni idraulico-agrarie | normali | normali | normali | normali | normali | normali | normali | normali | normali | normali | normali | normali | normali | normali |
| Caratteristiche oggetto di confronto | Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione | scarsa | scarsa | scarsa | ottima | normale | scarsa | normale | normale | normale | normale | normale | normale | normale | normale |
| | Vicinanza ai centri abitati | scarsa | normale | scarsa | normale | normale | scarsa | normale | normale | normale | normale | normale | normale | normale | normale |

COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO - AOOB-PG - REG_UFFICIALE - 0022638 - Ingresso - 24/09/2024 - 15:34

TABELLA "B" - DATI

| N ordine | Caratteristiche degli immobili | IMMOBILI IN COMPARAZIONE | | | | | | | | | | | | IMMOBILE IN STIMA (Subject) | |
|----------|---|--------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------|
| | | Ca | | Cb | | Cc | | Cd | | Ce | | Cf | | Quantità o num. | Quantità o num. |
| | | Dettaglio o nomenclatore | Quantità o num. | Superficie (mq) | Superficie (mq) |
| c1 | Consistenza | 11.310,00 | 26.674,00 | 21.120,00 | 24.640,00 | 15.030,00 | 26.710,00 | 20.065,00 | 0,00 | 1,00 | 2,00 | 0,00 | 2,00 | 0,00 | 2,00 |
| c2 | Accessibilità | scarsa | normale | normale | ottima | normale | 2,00 | normale | 1,00 | normale | 1,00 | scarsa | ottima | 0,00 | 2,00 |
| c3 | Giacitura | in lieve declivio | pianeggiante | pianeggiante | pianeggiante | pianeggiante | 2,00 | pianeggiante | 2,00 | pianeggiante | 2,00 | pianeggiante | pianeggiante | 2,00 | 2,00 |
| c4 | Forma geometrica | irregolare | regolare | irregolare | regolare | regolare | 1,00 | regolare | 1,00 | regolare | 1,00 | regolare | irregolare | 1,00 | 0,00 |
| c5 | Esposizione | scarsa | normale | normale | normale | normale | 1,00 | normale | 1,00 | normale | 1,00 | normale | normale | 1,00 | 1,00 |
| c6 | Sistemazioni idraulico-agraie | normali | normali | normali | normali | normali | 1,00 | normali | 1,00 | normali | 1,00 | normali | normali | 1,00 | 1,00 |
| c7 | Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione | scarsa | scarsa | scarsa | ottima | scarsa | 0,00 | scarsa | 0,00 | scarsa | 0,00 | scarsa | normale | 0,00 | 1,00 |
| c8 | Vicinanza ai centri abitati | scarsa | normale | scarsa | normale | scarsa | 1,00 | scarsa | 0,00 | scarsa | 1,00 | scarsa | normale | 0,00 | 1,00 |

TABELLA "C" - PREZZI IMPLICITI

| CARATTERISTICHE | | Simbologia | Unità di misura | Coeff. KCI | PREZZI IMPLICITI | | | | | | | |
|-----------------|---|-------------|-----------------|------------|------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Nordine | Nome | | | | Ca | Cb | Cc | Cd | Ce | Cf | | |
| c1 | Consistenza | Kc1 x p'cmh | €/mq | 1,00 | 1,81 | 1,81 | 1,81 | 1,81 | 1,81 | 1,81 | 1,81 | 1,81 |
| c2 | Accessibilità | Kc2XPci | € | 8,0% | 1.760,00 | 4.600,00 | 3.600,00 | 5.720,00 | 3.192,00 | 3.862,40 | 3.862,40 | 3.862,40 |
| c3 | Giactura | Kc3XPci | € | 4,0% | 880,00 | 2.300,00 | 1.800,00 | 2.860,00 | 1.596,00 | 1.931,20 | 1.931,20 | 1.931,20 |
| c4 | Forma geometrica | Kc4XPci | € | 3,0% | 660,00 | 1.725,00 | 1.350,00 | 2.145,00 | 1.197,00 | 1.448,40 | 1.448,40 | 1.448,40 |
| c5 | Esposizione | Kc5XPci | € | 10,0% | 2.200,00 | 5.750,00 | 4.500,00 | 7.150,00 | 3.990,00 | 4.828,00 | 4.828,00 | 4.828,00 |
| c6 | Sistemazioni idraulico-agrarie | Kc6XPci | € | 5,0% | 1.100,00 | 2.875,00 | 2.250,00 | 3.575,00 | 1.995,00 | 2.414,00 | 2.414,00 | 2.414,00 |
| c7 | Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione | Kc7XPci | € | 10,0% | 2.200,00 | 5.750,00 | 4.500,00 | 7.150,00 | 3.990,00 | 4.828,00 | 4.828,00 | 4.828,00 |
| c8 | Vicinanza ai centri abitati | Kc8XPci | € | 10,0% | 2.200,00 | 5.750,00 | 4.500,00 | 7.150,00 | 3.990,00 | 4.828,00 | 4.828,00 | 4.828,00 |

| Caratteristica | | IMMOBILI IN COMPARAZIONE | | | | | | | | | | | | IMMOBILE IN STIMA (Subject) | |
|------------------------|---|--------------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|---|---|
| | | Ca | | Cb | | Cc | | Cd | | Ce | | Cf | | prezzo unitario medio 1 ^a sintesi (€/mq) | % di scostamento accettato |
| N. | Identificativo | Quantità/Punteggi | Correzione del prezzo | Quantità/Punteggi | Correzione del prezzo | Quantità/Punteggi | Correzione del prezzo | Quantità/Punteggi | Correzione del prezzo | Quantità/Punteggi | Correzione del prezzo | Quantità/Punteggi | Correzione del prezzo | prezzo unitario medio 1 ^a sintesi (€/mq) | % di scostamento accettato |
| c1 | Consistenza | 8.755,00 | 15.825,21 | -6.609,00 | -11.946,81 | -1.055,00 | -1.908,98 | -4.575,00 | -8.269,60 | 5.035,00 | 9.101,08 | -6.645,00 | -2.011,25 | | |
| c2 | Accessibilità | 2,00 | 3.520,00 | 1,00 | 4.600,00 | 1,00 | 3.600,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 3.922,00 | 2,00 | 7.724,80 | | |
| c3 | Circuita | 1,00 | 880,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| c4 | Forma geometrica | 0,00 | 0,00 | -1,00 | -1.725,00 | 0,00 | 0,00 | -1,00 | -2.445,00 | -1,00 | -1.877,00 | -1,00 | -1.448,40 | | |
| c5 | Esposizione | 1,00 | 2.200,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| c6 | Sistemazione idraulico-agrarie | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -1,00 | -1.995,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| c7 | Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione | 1,00 | 2.200,00 | 1,00 | 5.750,00 | 1,00 | 4.500,00 | -1,00 | -7.500,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 4.828,00 | | |
| c8 | Vicinanza ai centri abitati | 1,00 | 2.200,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 4.500,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 4.828,00 | | |
| CORREZIONI DEL PREZZO | | | | | | | | | | | | | | | |
| | $\sum \Delta P_i$ | | 26.825,21 | | -3.321,18 | | 10.693,02 | | -17.564,60 | | 9.101,08 | | 3.921,15 | | |
| | P _c | | 22.000,00 | | 57.500,00 | | 45.000,00 | | 71.500,00 | | 39.900,00 | | 48.280,00 | | |
| | P _c + $\sum \Delta P_i$ | | 48.825,21 | | 54.178,82 | | 55.693,02 | | 53.935,40 | | 49.001,08 | | 52.201,15 | | |
| 1 ^a SINTESI | | | | | | | | | | | | | | | |
| | P _c corretto | | 2,43 | | 2,70 | | 2,78 | | 2,69 | | 2,44 | | 2,60 | | |
| | Δ_{medio} % | | -6,54% | | 3,85% | | 6,92% | | 3,46% | | -6,15% | | 0,00% | | 10% |
| | Esito 1 ^a sintesi valutativa | | Accettato | | Accettato | | Accettato | | Accettato | | Accettato | | Accettato | | Valore 1 ^a sintesi (€) 52.169,00 |

7. Tabella riepilogativa per singola porzione di terreno (particella catastale) del più probabile valore unitario di mercato

| Compendio | Sotto-compendio | Foglio | Particella | Superficie (mq) | Valore unitario di stima (€/mq) |
|--|-----------------|--------|------------|-----------------|---------------------------------|
| 1 - Terreni ad uso resede pertinenziale | 1.1 | 56 | 429 | 150 | 39,13 |
| | 1.2 | 56 | 764 | 160 | 22,43 |
| 2 - Terreni ad uso agricolo | 2.1 | 55 | 291 | 820 | 2,87 |
| | | 55 | 296 | 230 | 2,87 |
| | | 55 | 297 | 340 | 2,87 |
| | | 55 | 298 | 80 | 2,87 |
| | | 55 | 299 | 105 | 2,87 |
| | | 55 | 300 | 90 | 2,87 |
| | | 55 | 301 | 45 | 2,87 |
| | | 55 | 324 | 170 | 2,87 |
| | | 55 | 325 | 15 | 2,87 |
| | 2.2 | 56 | 467 | 155 | 2,87 |
| | | 91 | 28 | 350 | 2,63 |
| | | 91 | 29 | 560 | 2,63 |
| | 2.3 | 91 | 31 | 1.100 | 2,63 |
| | | 90 | 37 | 10.855 | 2,48 |
| | 2.4 | 93 | 40 | 7.313 | 2,48 |
| | | 93 | 39 | 4.250 | 2,60 |
| | | 93 | 41 | 4.250 | 2,60 |
| | | 94 | 27 | 7.543 | 2,60 |
| | | 94 | 48 | 1.520 | 2,60 |
| | | 94 | 281 | 2.502 | 2,60 |